

Sygn. akt I ACa 435/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lipca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik (spr.)
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik SSA Grzegorz Krężolek
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 18 lipca 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. B. (1)

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

o ustalenie nieistnienia uchwały ewentualnie o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 19 grudnia 2012 r. sygn. akt I C 2705/11

oddala apelację.

Sygn. akt I ACa 435/13

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 18 lipca 2013 roku

Pozwem z dnia 14 października 2011 roku A. B. (1) wniosła o ustalenie, że uchwała nr 06/2011 z dnia 2 września 2011 roku w sprawie odwołania zarządu wspólnoty i powołania nowego zarządu nie istnieje w obrocie prawnym, a w przypadku stwierdzenia przez Sąd, że uchwała ta została podjęta, powódka wniosła o uchylenie przedmiotowej uchwały. Nadto A. B. (1) wniosła o zabezpieczenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej wspólnoty mieszkaniowej kosztów procesu.

W uzasadnieniu powództwa A. B. (1) wskazała, że zarządca nieruchomości A. B. (2) wywiesił na tablicy ogłoszeń zaproszenie dla wszystkich mieszkańców budynku przy ul. (...) w J., na spotkanie, poświęcone omówieniu najpilniejszych spraw wspólnoty, które wyznaczono na dzień 29 sierpnia 2011 roku. Na spotkaniu tym zarządca przedstawił, przygotowany przez siebie, na wniosek dwóch właścicieli mieszkań, projekt uchwały w sprawie

odwołania dotychczasowego zarządu i powołania nowego. Na spotkaniu część właścicieli mieszkań nie oddała głosu i następnie zarządca nieruchomości przeprowadził indywidualne zbieranie głosów, uzyskując wystarczającą liczbę głosów. W dniu 12 września 2011 roku K. M. (1) uchyliła się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, wskazując że w chwili oddawania głosu za podjęciem uchwały działała w mylnym przekonaniu, że wspólnota nie posiada już zarządu. W związku z powyższym zaskarżona uchwała nie miała wymaganych 50,01% głosów.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) ³/₄ w J. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwana wspólnota wskazała, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali, do powzięcia uchwały od jego należytego zwołania, a ewentualne uchybienia muszą mieć wpływ na treść uchwały by mogły skutkować jej uchyleniem. Dalej strona pozwana podniosła, że zebranie właścicieli lokali może podejmować uchwały również w sprawach, które nie zostały ujęte w porządku obrad ustalony przez zarząd. Pozwana wspólnota zakwestionowała fakt działania K. M. (2) pod wpływem błędu gdyż dokładna treść uchwały została zawarta w piśmie, z którym zapoznała się ona na zebraniu i знаła jego treść.

Wyrokiem z dnia 19 grudnia 2012 roku, sygn. akt I C 2705/11 Sąd Okręgowy w Kielcach w punkcie 1 oddalił powództwo, w punkcie 2 zasądził od A. B. (1) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w J. kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że wspólnota mieszkaniowa przy ulicy (...) w J. składa się z 10 lokali, a zarząd wspólnoty, przed podjęciem zaskarżonej uchwały, tworzyli powódka, E. M. i S. Ł. (1). Zarządcą nieruchomości wspólnej, na podstawie umowy zawartej z zarządem, ustanowiony został A. B. (2). Zarządca w dniu 21 sierpnia 2011 roku wywiesił zaproszenie-ogłoszenie na spotkanie właścicieli, które miało odbyć się w dniu 29 sierpnia 2011 roku. Przed terminem zebrania S. Ł. (1) i D. C. złożyły do zarządcy wnioski o przygotowanie projektu uchwały w sprawie odwołania dotychczasowego zarządu i powołania nowego zarządu. Na zebraniu w dniu 29 sierpnia 2011 roku stawili się wszyscy członkowie wspólnoty za wyjątkiem przedstawiciela Gminy. Przed rozpoczęciem zebrania zarządca poinformował przybyłych, że na wniosek dwóch członków wspólnoty przygotował projekt uchwały w sprawie odwołania dotychczasowego zarządu i powołania nowego zarządu, odczytując jej treść. Zebrani zdecydowali, że głosowanie nad uchwałą odbędzie się zaraz po omówieniu spraw bieżących, co nastąpiło po odczytaniu treści projektu uchwały i krótkiej dyskusji. Na zebraniu swój głos za przyjęciem uchwały oddali A. G., E. M., A. B. (1), S. Ł. (1), M. G., D. C.. W dniu 1 września 2011 roku za przyjęciem uchwały głosowała także K. M. (1), a w dniu 2 września 2011 roku Z. L., A. A. i L. A.. Ostatecznie uchwała została podjęta. Po zebraniu wszystkich głosów powódka wraz z K. M. (1) w biurze zarządcy wykreśliły swoje podpisy pod uchwałą w rubryce głosuje za i ponownie złożyły je w rubryce „głosuje przeciw”. W dniu 12 września 2011 roku K. M. (1) złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, wskazując, że w chwili podpisywania uchwały działała w mylnym przekonaniu, że wspólnota nie posiada już zarządu, gdyż zarządca przekazał jej, że stary zarząd złożył rezygnację. Od dnia 22 marca 2012 roku powódka nie jest już członkiem wspólnoty, gdyż własność lokalu mieszkalnego przeszła na M. D..

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz zeznań świadków i stron, które to zeznania co do faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy nie różniły się.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Sąd I instancji wskazał, że brak jest podstaw do twierdzenia, że powódka nie posiada legitymacji czynnej, mimo utraty w toku postępowania własności lokalu, a zatem i członkostwa w wspólnotcie. Skoro A. B. (1) w chwili wniesienia pozwu była legitymowana czynnie, to fakt zbycia własności lokalu w toku procesu nie powoduje utraty owej legitymacji. Dalej Sąd Okręgowy zaznaczył, iż ustawa o własności lokali nie uzależnia ważności uchwały wspólnoty od należytego zwołania zebrania lub braku innych uchybień formalnych. Na zebraniu w dniu 29 sierpnia 2011 roku obecni byli wszyscy członkowie wspólnoty mieszkaniowej, za wyjątkiem Gminy J., którzy zdecydowali, że przeprowadzone zostanie głosowanie nad projektem uchwały odczytanym przez zarządcę. Skoro wszyscy członkowie wspólnoty wyrazili

taką wolę, nie można kwestionować ważności podjętej uchwały. Nadto projekt uchwały o odwołaniu zarządu i wybraniu nowego zarządu, złożony został przez S. Ł. (2) i D. C., mających łącznie więcej niż 1/10 udziałów we wspólnej nieruchomości. Sześciu członków wspólnoty głosowało na zebraniu, a trzy osoby w trybie indywidualnego zbierania głosów, głosowanie więc przeprowadzono zgodnie z art. 23 ustawy o własności lokali. Nadto Gmina J. znała treść uchwały, decydując się jednak na rezygnację z oddania swojego głosu. Uchwała została zatem podjęta, gdyż członkowie wspólnoty, posiadający łącznie większość udziałów oddali głosy za jej przyjęciem. Wykreślenie przez powódkę oraz K. M. (1) swych głosów już po podjęciu uchwały i oddanie ponownie głosu przeciw, nie może odnieść skutku, gdyż możliwość ponownego oddania głosu nie jest przewidziana ani przez przepisy ustawy ani nie stanowi zwyczaju praktykowanego przez wspólnotę mieszkaniową. Oświadczenie K. M. (2) o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli, uznane zostało przez Sąd Okręgowy za nieskuteczne. Skoro K. M. (1) była obecna na zebraniu i znała treść projektu uchwały, a swój głos oddała w trybie indywidualnego zbierania głosów trzy dni po zebraniu, miała ona wystarczająco dużo czasu do przemyślenia całej sytuacji i brak jest podstaw do uznania, że działała ona pod wpływem błędu. Zaskarżona uchwała zawiera wszystkie elementy przewidziane prawem i została podjęta z dochowaniem podstawowych procedur umożliwiających właścicielom lokali swobodne podjęcie decyzji w przedmiocie zaakceptowania lub odrzucenia uchwały, zaproponowanej przez dwóch członków wspólnoty, posiadających więcej niż 1/10 udziałów we wspólnej nieruchomości. Nadto powódka nie wykazała by miała interes prawny w ustaleniu nieważności przedmiotowej uchwały. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

A. B. (1) zaskarżyła powyższy wyrok w całości zarzucając mu:

1. naruszenie przepisu art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie błędnej oceny materiału dowodowego, co doprowadziło do ustalenia, iż projekt uchwały wniosło dwóch członków wspólnoty, mających 1/10 głosów oraz, że administrator budynku jest zarządcą nieruchomości i ma prawo bez zgody zarządu do zwoływania i obsługi zebrań wspólnoty, a także przeprowadzania indywidualnego zbierania głosów, a nadto do uznania nieskutecznego uchylenia się przez K. M. (1) od skutków oświadczenia woli,
2. naruszenie prawa materialnego, a to art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego nieprawidłową wykładnię i niewłaściwe zastosowanie,
3. naruszenie prawa materialnego, a to art. 189 k.p.c. poprzez brak badania z urzędu czy po stronie powódki występuje interes prawny w domaganiu się ustalenia.

Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że to S. Ł. (2) wraz z H. G., a nie z D. C., jak ustalił Sąd Okręgowy, złożyły zarządcy wniosek z dnia 28 sierpnia 2011 roku. Nadto dokument złożony przez nie, stanowił wniosek o przygotowanie projektu uchwały przez zarządcę, a nie gotowy już projekt uchwały. Zgodnie natomiast z § 21 pkt 1b statutu, projekt uchwały zgłaszają współwłaściciele bądź zarząd. W myśl § 31 ust. 1 statutu, zebranie nadzwyczajne zwołuje się z inicjatywy zarządu lub na wniosek właścicieli lokali, dysponujących co najmniej 1/10 udziałów głosów w nieruchomości wspólnej, a wniosku takiego S. Ł. (2) i H. G. nie złożyły. Skarżąca wskazała dalej, że umowa o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną osobie fizycznej nie została zawarta, a administrator budynku, ustanowiony umową z dnia 17 czerwca 2010 roku, nie posiadał legitymacji zarządcy nieruchomości. Przygotowując projekt uchwały administrator działał bez umocowania i niezgodnie z umową. Nadto zbierał on głosy w trybie indywidualnego zbierania głosów bez stosownego umocowania zarządu. Sąd Okręgowy niezasadnie uznał za nieskuteczne uchylenie się przez K. M. (1) od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Podczas podpisywania uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów K. M. (1) otrzymała od administratora informację, że nie działa stary zarząd i konieczne jest powołanie nowego, dlatego tylko oddała ona swój głos za odwołaniem dotychczasowego zarządu i powołaniu nowego, co było przedmiotem uchwały. Uchwała podjęta została w trybie, który naruszał przepisy prawa, a nadto w wyniku wprowadzenia w błąd współwłaścicieli lokali przez administratora, zatem spełniona została przesłanka z art. 25

ustawy o własności lokali. Skarżąca wskazała nadto, że we wspólnocie wykształcił się zwyczaj, pozwalający na zmianę oddanego głosu, poprzez przekreślenie poprzednio złożonego i oddanie nowego głosu. Stąd też powódka miała możliwość zmiany swojej decyzji i ponownego oddania głosu. Sąd I instancji nie zbadał natomiast jaki istnieje zwyczaj w tej konkretnej wspólnocie. Sąd Okręgowy wskazał na brak wykazania przez powódkę interesu prawnego w ustaleniu ważności uchwały, tymczasem to Sąd powinien z urzędu zbadać czy po stronie A. B. (1) występuje taki interes.

Rozpoznając sprawę Sąd Apelacyjny przyjął ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji za własne, z korektą dotycząca osób wnioskujących podjęcie kwestionowanej uchwały oraz osób, które zmieniły wcześniej oddane głosy. W tym zakresie Sąd Apelacyjny ustalił, co następuje:

S. Ł. (2) i H. G. (a nie D. C., jak to ustalił Sąd Okręgowy) złożyły w dniu 28 sierpnia 2011 roku na ręce A. B. (2) pismo, zawierające wniosek o przygotowanie projektu uchwały w sprawie odwołania dotychczasowego zarządu wspólnoty i powołanie nowego zarządu w składzie: S. Ł. (2), H. G., D. C., W. S. (dowód: pismo adresowane do zarządcy nieruchomości k. 142)

A. B. (1) oraz E. M. (a nie K. M. (1), jak to ustalił Sąd Okręgowy) po zakończeniu zbierania głosów w trybie indywidualnego zbierania głosów, udały się do biura A. B. (2), gdzie wykreśliły swoje podpisy pod uchwałą w rubryce „głosuje za” i złożyły podpisy w rubryce „głosuje przeciw” (dowód: uchwała nr 06/2011 k. 15).

Powyższe Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentu w postaci pisma skierowanego do A. B. (2) oraz uchwały nr 06/2011, których autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron ani nie budziła wątpliwości Sądu.

Sąd Apelacyjny zaważył co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd II instancji przyjął za własne, za wyjątkiem ustalenia przez Sąd I instancji tożsamości osób, które złożyły do zarządcy pismo dotyczące przygotowania projektu uchwały oraz wykreśliły swoje podpisy pod uchwałą, oddając głos po raz drugi. W tym zakresie Sąd Apelacyjny poczynił własne ustalenia faktyczne, sanując błędne ustalenia Sądu I instancji.

Odnosząc się do zarzutu skarżącej, iż Sąd Okręgowy dopuścił się naruszenia prawa procesowego, a to art. 233 k.p.c., wskazać należy, że zarzut ten skutkowało tylko zmianą ustaleń faktycznych, poczynionych przez Sąd I instancji, co jednak w żaden sposób nie wpływa na ocenę poprawności rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego.

Nie sposób zgodzić się z powódką, że Sąd Okręgowy błędnie ustalił, iż A. B. (2) na podstawie umowy z dnia 17 czerwca 2010 roku ustanowiony został zarządcą nieruchomości wspólnej przy ulicy (...) w J.. Z umowy tej bowiem bezsprzecznie wynika, że zarząd wspólnoty mieszkaniowej powierzył A. B. (2), jako licencjonowanemu zarządcy, wykonywanie w sposób samodzielny zarządzania, w zakresie czynności zwykłego zarządu częścią wspólną nieruchomości. Wbrew twierdzeniom skarżącej, Sąd Okręgowy nie ustalił, że A. B. (2) miał prawo bez zgody zarządu do zwoływania i obsługi zebrań wspólnoty, a także przeprowadzania uchwał w trybie indywidualnego zbierania głosów. Sąd I instancji wyraźnie bowiem wskazał w swych ustaleniach, że zarządca na podstawie zawartej umowy, zobowiązany został do przygotowywania, zwoływania i obsługi zebrań, wspólnie z zarządem. Sąd Okręgowy nie ustalił także, że projekt uchwały wniosło dwóch członków wspólnoty, mających 1/10 głosów. Sąd Okręgowy w swych ustaleniach faktycznych wskazał bowiem, iż do zarządcy złożony został wniosek o natychmiastowe przygotowanie projektu uchwały w sprawie odwołania dotychczasowego zarządu i powołania nowego. To w swych rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy dochodzi do przekonania, że powyższy wniosek o przygotowanie projektu uchwały, stanowił sam w sobie taki projekt i pochodził od członków wspólnoty mających 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej. Kwestionowanie przez skarżącą trybu zwołania zebrania, przygotowania projektu uchwały, a następnie głosowania nad nią, poprzez zarzut naruszenia prawa procesowego, a to art. 233 k.p.c. nie jest prawidłowe albowiem Sąd Okręgowy poczynił w tym zakresie poprawne ustalenia faktyczne, dokonując jedynie odmiennej, niż skarżąca, ich oceny prawnej, pod kątem wpływu na istnienie i ważność samej uchwały.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia prawa materialnego poprzez niezasadnego przyjęcia braku podstaw uzasadniających uchylenie przedmiotowej uchwały, wskazać należy co następuje:

Jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy ustawa o własności lokali nie uzależnia ważności uchwały od należytego zwołania zebrania wspólnoty mieszkaniowej. Co więcej utrwalone już w orzecznictwie Sądu Najwyższego jest stanowisko opowiadające się za liberalnym traktowaniem wymagań formalnych związanych ze zwołaniem zebrania wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z owym poglądem, uchybienia formalne, jakich dopuszczono się przed zebraniem, mogą być podstawą do uchylenia podjętej na tak zwołanym zebraniu uchwały tylko wówczas, gdy dowiedzione zostanie, że miały one wpływ na treść tej uchwały. Nadto wskazuje się, że ustawodawca odnosi naruszenie prawa do samej uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie, a bardziej rygorystyczna interpretacja przepisów regulujących funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych mogłaby doprowadzić do utrudnień lub wręcz niemożności ich działania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2007 roku, sygn. akt II CSK 370/06, M. Prawn. 2007/4/173, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 roku, sygn. akt IV CKN 1351/00, OSNC 2004, nr 3, poz. 40, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 roku, sygn. akt IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132).

Sąd Apelacyjny w pełni podziela powyższe stanowisko, uznając, że przyznać należy prymat woli większości właścicieli lokali, wyrażonej przez nich w podjętej uchwale.

Rację ma wprawdzie powódka wskazując, że sposób zwołania zebrania właścicieli lokali oraz procedura przygotowania projektu uchwały odbyły się z naruszeniem zarówno statutu wspólnoty mieszkaniowej przy ulicy (...) w J., a także sprzecznie z samą ustawą o własności lokali. Wszystkie owe uchybienia proceduralne nie miały jednak wpływu na treść samej uchwały nr 06/2011. Mimo że zebranie właścicieli lokali zwołane zostało z inicjatywy A. B. (2)-zarządcy nieruchomości, który wywiesił jedynie stosowne ogłoszenie, podając jego datę i miejsce, to jednak na owym zebraniu stawili się wszyscy członkowie wspólnoty mieszkaniowej, będący mieszkańcami budynku przy ulicy (...) w J., w tym wszyscy członkowie zarządu wspólnoty. Zatem żaden właściciel lokalu nie został pozbawiony możliwości faktycznego uczestnictwa w zebraniu, wyrażenia swojego stanowiska, a także oddania głosu. Nadto okoliczność, że przed zebraniem, właściciele lokali nie zostali poinformowani o planowanym porządku obrad, a zatem o planowanym głosowaniu nad uchwałą o odwołaniu dotychczasowego zarządu i powołaniu nowego, również nie wpływa na ocenę przedmiotowej uchwały. Skoro bowiem na zebraniu obecni byli wszyscy właściciele lokali, w tym wszyscy członkowie zarządu wspólnoty, to mieli oni pełną swobodę w ustaleniu porządku obrad, a każdy z nich miał w tym zakresie realny wpływ. Dodatkowo zaznaczyć należy, iż nawet w przypadku wskazania w zawiadomieniu porządku obrad, właściciele lokali nie są związani treścią takiego porządku i mogą podejmować uchwały w sprawach, które nie zostały ujęte w porządku obrad wcześniej ustalonym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2010 roku, sygn. akt V CSK 52/10, OSNC 2011/4/48). Fakt, że na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej nie był obecny przedstawiciel Gminy J., będącej członkiem owej wspólnoty, również nie ma wpływu na ocenę ważności zaskarżonej uchwały. Gmina bowiem wiedziała o fakcie, że odbyło się zebranie wspólnoty i miała możliwość zapoznania się z treścią uchwały oraz uczestniczenia w głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów, z czego jednak zrezygnowała, wskazując na brak zainteresowania sprawami wspólnoty mieszkaniowej.

Trafnie też Sąd Okręgowy przyjmuje, że projekt przedmiotowej uchwały przygotowany został zgodnie z § 21 statutu wspólnoty mieszkaniowej. Pismo skierowane przez S. Ł. (2) oraz H. G. do zarządcy, jakkolwiek w jego literalnym brzmieniu zawierało wniosek o przygotowanie stosownego projektu uchwały, to zawierało pełną treść proponowanej uchwały. Po otrzymaniu takiego wniosku to A. B. (2) sporządził projekt uchwały, który merytorycznie ściśle odpowiadał wnioskowi członków wspólnoty. Zatem projekt uchwały pochodził od właścicieli lokali, posiadający łącznie ponad 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej, a jedynie zredagowany został przez zarządcę. Jednakże nawet przyjęcie odmiennej koncepcji prowadziłyby do wniosku, że okoliczność ta podobnie jak inne uchybienia formalne nie wpływa na ważność przedmiotowej uchwały. Skoro bowiem na zebraniu obecni byli wszyscy właściciele lokali, projekt uchwały został im odczytany, a przed głosowaniem nikt nie zgłosił ewentualnych uwag i nie domagał się wprowadzenia zmian w jego treści to niewątpliwym jest, że projekt ten został zaakceptowany i uznany za własny przez wszystkich obecnych na zebraniu członków wspólnoty, którzy posiadali ponad 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej. Nadto

za uchwałą tą głosowali wszyscy członkowie dotychczasowego zarządu, wyrażając w ten sposób konkludentnie swą wolę poddania takiego projektu pod głosowanie.

Przedmiotowa uchwała podjęta została w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze ich indywidualnego zbierania. Taka procedura głosowania przewidziana jest przez przepisy ustawy o własności lokali i jej dopuszczalność nie budzi wątpliwości. Powoływanie się przez skarżącą na fakt, iż głosy oddawane w trybie indywidualnym, zbierane były przez zarządcę A. B. (2), a nie zarząd, nie może stanowić podstawy jej uchylecia przez Sąd. W pierwszej kolejności zaznaczyć bowiem należy, iż to na zebraniu wspólnoty ustalone zostało, iż część głosów oddana zostanie w trybie ich indywidualnego zbierania, dokonanego przez zarządcę A. B. (2), wobec czego nie protestowali członkowie wspólnoty mieszkaniowej, będący członkami zarządu, w obecności których takowe ustalenia poczyniono. Skoro zatem cały zarząd wspólnoty uczestniczył w czynieniu takowych ustaleń i nie negował ich, uznać należy, iż wyraził zgodę na zbieranie głosów, w jego imieniu, przez samego zarządcę. Niezależnie od powyższego wskazać należy, że sama okoliczność, iż głosy oddane w trybie indywidualnym, zbierane były przez osobę do tego nieuprawnioną, nie rzutuje na ważności uchwały, jeśli nie zostanie wykazane, że uchybienie takie miało lub mogło mieć wpływ na jej treść. Skarżąca tymczasem nie wykazała, iż w przedmiotowej sprawie fakt zbierania głosów przez A. B. (2) miał wpływ na treść uchwały (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 roku, sygn. akt IV CK 543/03, OSNC 2005/7-8/132). Twierdzenia, że zarządca podczas zbierania głosów przekazywał informacje, wprowadzając w błąd głosujących i w ten sposób wpływał na jego wynik, nie zostały w żaden sposób wykazane. W trybie indywidualnego zbierania głosów, zagłosowało trzech członków wspólnoty i tylko jeden z nich to jest K. M. (1) powołała się na rzekomy wpływ zarządcy na sposób w jaki głosowała. Twierdzenia K. M. (2) są jednak w zakresie tym niewiarygodne i nielogiczne, a nadto nie znajdują potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym sprawy. Nadto nie sposób uznać by rzekome informacje przekazywane przez zbierającego głosy zarządcę miały wpływ na treść samej uchwały skoro powołuje się na nie tylko jeden członek wspólnoty dysponujący 7,11% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Wbrew twierdzeniom skarżącej Sąd Okręgowy słusznie uznał, że A. B. (1) i E. M. nie mogły skutecznie oddać po raz drugi swojego głosu, po uprzednim wykreśleniu głosu pod uchwałą, już oddanego. Skoro obecne na zebraniu obie kobiety oddały swój głos, a zatem złożyły stosowne oświadczenie woli, to nie mogły następnie skutecznie na skutek zmiany zdania, uchylić się od uprzednio złożonego oświadczenia woli i ponownie zagłosować w tej samej sprawie. Takiej możliwości nie daje bowiem ustawa o własności lokali ani statut wspólnoty mieszkaniowej, a powódka nie wykazała w żaden sposób, że była to praktyka powszechnie stosowana w ramach przedmiotowej wspólnoty, co obciążało samą skarżącą, powołującą się na takową okoliczność. Sąd Okręgowy prawidłowo zatem uznał, że głosy oddane za przyjęciem przedmiotowej uchwały przez A. B. (1) i E. M. należało uwzględnić przy obliczaniu wszystkich oddanych głosów. Tylko bowiem skuteczne uchylenie się od skutków prawnych wadliwego oświadczenia woli, pozwalało na ponowne oddanie ważnego głosu.

Nie sposób również uznać by uchylenie się przez K. M. (1) od skutków oświadczenia woli, złożonego pod wpływem błędu, było skuteczne. Jak słusznie uznał Sąd Okręgowy brak jest podstaw w przedmiotowej sprawie do uznania, że oddając swój głos za przyjęciem uchwały działała ona pod wpływem błędu. Skoro K. M. (1) znała treść uchwały, swój głos oddawała dwa dni po zebraniu i miała czas na zastanowienie się nad sposobem głosowania, a nadto oświadczenie członków dotychczasowego zarządu o rezygnacji ze skutkiem na dzień 19 września 2011 roku nie miało znaczenia w czasie zbierania głosów, to powoływanie się na błąd nie znajduje potwierdzenia. Niezależnie jednak od oceny skuteczności bądź jej braku uchylecia się przez K. M. (1) od skutków jej oświadczenia woli, wskazać należy, że liczba głosów oddanych za przyjęciem przedmiotowej uchwały, bez głosu oddanego przez K. M. (1), wynosi 63,11 % udziałów. Zatem nawet gdyby przyjąć, że doszło do skutecznego uchylenia się od skutków oświadczenia woli i K. M. (1) nie oddała głosu za przyjęciem przedmiotowej uchwały, to jednak liczba pozostałych oddanych głosów za przyjęciem uchwały, tworzy wymaganą większość, konieczną do podjęcia uchwały.

Już tylko na marginesie wskazać należy, iż zbędne jest badanie istnienia po stronie A. B. (1) interesu prawnego w wystąpieniu z przedmiotowym powództwem. Skoro za oddaleniem powództwa przemawia już sam fakt, że uchybienia proceduralne popełnione przy zwołaniu zebrania właścicieli wspólnoty mieszkaniowej i podejmowaniu uchwały, nie miały wpływu na treść samej uchwały, to okoliczność legitymowania się przez powódkę interesem prawnym w

wytoczeniu powództwa, nie wymaga już badania. Zaznaczyć przy tym należy, iż wbrew twierdzeniom skarżącej to nie sąd obciążony jest z urzędu obowiązkiem badania czy po stronie powódki istnieje interes prawny w domaganiu się ustalenia ale to sama A. B. (1) powołując się na jego istnienie, winna tą okoliczność wykazać.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, iż Sąd Okręgowy słusznie uznał istnienie przedmiotowej uchwały, za przyjęciem której oddana została wymagana większość głosów. Również prawidłowo Sąd I instancji ocenił, że brak jest podstaw do jej uchylenia, skoro popełnione uchybienia formalne nie miały wpływu na jej treść. Wobec powyższego apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.