

Sygn. akt I ACa 239/13 Sygn. akt I ACa 239/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 sierpnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Edyta Mroczek

Sędzia SA Edyta Jefimko

Sędzia SA Barbara Trębska (spr.)

Protokolant apl. sąd. Piotr Kędzierski

po rozpoznaniu w dniu 29 sierpnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa P. T.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o ustalenie uchwały za nieistniejącą ewentualnie o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 3 października 2012 r.

sygn. akt XXIV C 1163/09

1. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że ustala nieistnienie uchwały numer (...) z dnia 5 października 2009 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. i zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz P. T. kwotę 380 (trzysta osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz P. T. kwotę 335 (trzysta trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I A Ca 239/13

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 7 grudnia 2009 r. powód P. T. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) sprawie powołania zarządu Wspólnoty z dnia 17 września 2009 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.. Na uzasadnienie żądania podniósł szereg zarzutów związanych z procedurą podjęcia uchwały. Zaznaczył, iż do zawiadomienia o zebraniu właścicieli z dnia 17 września 2009 r. nie załączono proponowanej treści uchwał, co stanowiło naruszenie art. 32 ust. 2 ustawy o własności lokali (dalej u.w.l.). Podkreślił niezgodność powołania do zarządu K. S. z interesem prywatnym i Wspólnoty. Zakwestionował proces zbierania głosów w trybie indywidualnego zbierania głosów, który został rozpoczęty bez poinformowania właścicieli o treści i liczbie uchwał. Według powoda uchwała została podjęta przez nieuprawnione do tego forum właścicieli bowiem zebranie zostało przerwane. Następnie podniósł, że pomimo swej rezygnacji nie został nigdy odwołany odpowiednią uchwałą Wspólnoty z pełnienia funkcji członka jej zarządu, co oznacza, iż zebranie

zwołane na dzień 17 września 2009 r., zwołane było w sposób niewłaściwy przez jednego członka zarządu A. S. przy wymogu podjęcia tej czynności przez dwóch członków zarządu.

Pismem z dnia 9 kwietnia 2010 r. powód rozszerzył żądanie zgłaszając żądanie ewentualne wnosząc o stwierdzenie niepodjęcia, nieistnienia zaskarżonej uchwały z uwagi na brak wymaganej większości głosów. Wskazał, iż z załączonych przez stronę pozwaną list do głosowania wynika, że zawyżono udział niektórych głosujących, ponieważ dodano cząstkowy udział własności garaży do udziału w lokalach mieszkalnych.

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania – kosztów zastępstwa procesowego w wysokości sześciokrotnej stawki minimalnej.

Wyrokiem z dnia 3 października 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie powództwo oddalił. Orzeczenie to oparł o następujące ustalenia faktyczne i ocenę prawną.

Powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty. W latach 2007-2008 był prezesem jej Zarządu, a w latach 2008-2009 pełnił odpłatnie obowiązki administratora nieruchomości wspólnej. W dniu 20 listopada 2008 r. zrezygnował z funkcji członka Zarządu. Zawiadomieniem z dnia 25 sierpnia 2009 r. Wspólnota poinformowała powoda o zebraniu właścicieli lokali zwołanym na dzień 17 września 2009 r. W zawiadomieniu przedstawiono porządek obrad, w tym informację o podejmowaniu uchwały w przedmiocie wyboru zarządu. Pismem z dnia 10 września 2009 r. adresowanym do zarządu lub zarządcy Wspólnoty powód poinformował, że ze względu na pobyt zagraniczny nie będzie obecny na zebraniu wyznaczonym na 17 września 2009 r., w związku z czym swój głos odda w terminie późniejszym. Zgłosił również swoją kandydaturę na członka zarządu w razie braku innych kandydatów oraz projekty uchwał do głosowania na zebraniu. W dniu 17 września 2009 r. odbyło się zebranie ogółu właścicieli pozwanej Wspólnoty, które zgromadziło 17,84 % właścicieli. Ze względu na brak wymaganego kworum zdecydowano o przeprowadzeniu zebrania w formie dyskusji, bez głosowania uchwał. Na zebraniu członek zarządu A. S. złożył rezygnację z tej funkcji. W toku dyskusji o kandydatach na nowych członków zarządu K. S. poinformowała zgromadzonych o zgłoszeniu kandydatury przez powoda w razie niezgłoszenia się innych osób spośród właścicieli. Ostatecznie ustalono, że najlepszym rozwiązaniem będzie zarząd wieloosobowy złożony z jednego przedstawiciela administracji oraz kilku właścicieli nadzorujących jego pracę. Podczas zebrania zgłosiło się pięcioro kandydatów. Podjęto decyzję o głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów nad uchwałą o powołaniu do zarządu R. P., A. W., A. M., B. W. oraz K. S.. Bezpośrednio po zakończeniu zebrania część obecnych na nim właścicieli oddała głos pod ww. uchwałą. Informacja o zbieraniu głosów w sprawie składu zarządu została obwieszona poprzez wywieszenie w gablotach informacyjnych. Indywidualne zbieranie głosów odbywało się podczas dyżurów administracji w tzw. pokoju garażowym, a także podczas odwiedzania właścicieli lokali bezpośrednio w ich mieszkaniach przez K. S. i M. R., do czego zostały upoważnione decyzją członka zarządu Wspólnoty A. S.. Głosowanie odbyło się zgodnie ze zwyczajowym trybem przyjętym we Wspólnocie. Na głosujących nikt nie wywierał presji czy nacisku ani nie obiecywał korzyści w zamian za oddanie głosu popierającego podjęcie uchwały. W dniu 5 października 2009 r. podjęto uchwałę nr(...) powołującą zarząd Wspólnoty w składzie: B. W., R. P., K. S., A. M., A. W.. Podczas zbierania głosów w trybie indywidualnym za uchwałą zagłosowali właściciele posiadający 52,68 % udziałów. O podjęciu uchwały Zarząd Wspólnoty poinformował pisemnie właścicieli lokali.

Dokonując subsumcji tak ustalonej podstawy faktycznej, Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne. Rozważając zasadność pierwszego z alternatywnych żądań powoda (uchylenie uchwały) dokonał oceny poszczególnych stawianych przez niego zarzutów o charakterze proceduralnym, wskazujących, że powód powoływał się na niezgodność uchwały z przepisami prawa, choć wymienił przy tym jedynie przepis art. 32 u.w.l.

W pierwszej kolejności powód zarzucał pozwanej, iż do wysyłanych zawiadomień o zwołaniu zebrania właścicieli w dniu 17 września 2009 r. nie dołączono projektów uchwał, które miały być na tym zebraniu poddane pod głosowanie. Zarzut ten uznał Sąd za chybiony. Z akt sprawy wynika, że właściciele obecni na zebraniu zgodnie stwierdzili, iż ze względu na brak wymaganego kworum, ograniczą się tylko do dyskusji i odstąpili od podejmowania uchwał. Decyzją zebranych, uchwała o powołaniu nowego zarządu poddana została pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania

głosów i w takim trybie podjęto zaskarżoną uchwałę. Kwestia zatem tego, czy do zawiadomienia o zebraniu dołączono projekt uchwały czy też nie, nie ma żadnego znaczenia. Marginalnie Sąd wskazał, że nawet gdyby uchwała podjęta została na zebraniu, to jej przedmiot (wybór nowego zarządu) ze swej natury wykluczał wcześniejsze przygotowanie jej treści, wobec braku możliwości wskazania konkretnych kandydatów wyłanianych w trakcie zebrania. Nadto, z pisma z dnia 10 września 2009 r. przesłanego przez powoda do zarządu Wspólnoty wynika, że wiedział on, jaka uchwała będzie przedmiotem zebrania, zgłosił nawet swoją kandydaturę na członka zarządu. Wobec głosowania uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów niezasadne są, zdaniem Sądu, także pozostałe zarzuty powoda w zakresie prawidłowości zwołania zebrania właścicieli w dniu 17 września 2009 r. i procesowania na nim. W szczególności:

- zarzut, iż pomimo zgłoszenia przez niego akcesu, jego kandydatura na członka zarządu nie została poddana pod głosowanie (dodatkowo Sąd podkreślił, iż z pisma powoda wynika jednoznacznie, że swoją kandydaturę na członka zarządu Wspólnoty zgłosił na wypadek niezgłoszenia się żadnego z pozostałych właścicieli, o czym obecni na zebraniu właściciele zostali poinformowani, a w związku ze zgłoszeniem się pięciu kandydatów na członków zarządu spośród właścicieli, kandydatura powoda stała się bezprzedmiotowa);

- zarzut, że przedstawicielka administracji Wspólnoty - K. S. w telefonicznej rozmowie z nim zapewniała, że nie zamierza wysuwać swojej kandydatury na członka zarządu, a mimo tej deklaracji jej kandydatura została poddana pod głosowanie (wszelkie ustalenia telefoniczne powoda z przedstawicielką administracji nie mają żadnego znaczenia, kandydatura K. S. była zgłoszona przez obecnych na zebraniu właścicieli, których wołą było powołanie jej do zarządu składającego się zarówno z przedstawicieli członków Wspólnoty, jak i administracji);

- zarzut zwołania zebrania właścicieli przez osobę nieuprawnioną – jednego członka zarządu A. S., podczas gdy powód również był członkiem zarządu, gdyż brak jest uchwały o jego odwołaniu (wobec podjęcia uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów zarzut ten jest bezprzedmiotowy, jednakże dodatkowo Sąd wyjaśnił, że powód z dniem 20 listopada 2008 r. złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka zarządu). Mimo, że powód wiązał swoje roszczenie głównie z zarzutami dotyczącymi nieprawidłowości podczas zebrania właścicieli, wskazał też na grupę zarzutów związanych z procedurą głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zarzucał pozwanej brak poinformowania właścicieli lokali o liczbie i treści uchwał głosowanych w tym trybie. Sugerował, że winno to się odbyć przez wywieszenie np. w gablotach informacyjnych, zawierających wiele istotnych wiadomości z życia Wspólnoty. Rzeczą bezsporną jest, iż każdy z właścicieli uprawnionych do głosowania powinien mieć wiedzę o przedmiocie uchwały poddanej pod głosowanie. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że właściciele lokali byli w sposób należyty poinformowani o tym, jaka uchwała jest głosowana i jak jest jej treść. Wstępną informację o przedmiocie uchwały powzięli już z wysyłanych zawiadomień o zwołaniu zebrania, które zawierały dokładny porządek obrad. Ponadto w dniu 24 września 2009 r. administracja Wspólnoty wywiesiła w gablotach na klatkach schodowych informację przedstawiającą pokrótce zdarzenia, które odbyły się na zebraniu w dniu 17 września 2009 r., a także zawiadamiającą o przeprowadzeniu zbierania głosów w trybie indywidualnym wraz ze wskazaniem konkretnych terminów dyżurów administracji, podczas których można było oddać głos.

Kolejny zarzut, to zbieranie głosów nad uchwałą o powołaniu nowego zarządu Wspólnoty przez osoby nieuprawnione - K. S. oraz M. G.. Wbrew twierdzeniom powoda z akt sprawy wynika, że osoby te zostały do tych czynności upoważnione przez członka zarządu A. S. w dniu 17 września 2009 r., a więc jeszcze przed podjęciem uchwały o odwołaniu go z funkcji członka zarządu. Oznacza to, że osoby te były umocowane przez zarząd do zbierania głosów, zatem zarzut powoda w tym zakresie był bezzasadny.

Zarzut dotyczący głosowania przez osoby nieuprawnione - dzieci niektórych właścicieli lokali, w ocenie Sądu także nie zasługiwał na uwzględnienie, gdyż powód w żaden sposób go nie udowodnił. Natomiast zeznania świadków, a także dołączone do akt sprawy pełnomocnictwa potwierdzają upoważnienie poszczególnych osób do oddania głosów pod przedmiotową uchwałą, a żaden z właścicieli nie zgłaszał też żadnych nieprawidłowości w tym zakresie.

Rozważając zasadność drugiego z alternatywnych żądań powoda (uznania uchwały za nieistniejącą), w pierwszej kolejności Sąd uznał za dopuszczalne oparcie takiego powództwa na art. 189 k.p.c. Wskazał, że w doktrynie i

orzecznictwie ukształtowało się pojęcie uchwały nieistniejącej, które dotyczy szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwały tak, że w ogóle nie można mówić, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego quorum lub bez wymaganej większości głosów - przykładowo pośrednio orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 9 października 1972 roku II Cr 171/72, OSNC 1973, nr 7-8 poz. 135, z dnia 14 kwietnia 1992 roku, I CRN 38/92, OSNC 1993, nr 3, poz.45, z dnia 4 lutego 1999 roku, II CKN 804/98, OSNC 1999, nr 10, poz.171 czy z dnia 24 czerwca 1994 roku III CZP 81/94 OSNC 1994 nr 12 poz. 241. Bezpośrednio Sąd Najwyższy posłużył się tym określeniem i jednoznacznie dopuścił możliwość istnienia tak sformułowanego żądania po stronie właścicieli lokalu w wyroku z dnia 23 lutego 2006 roku, I CK 336/05, gdzie wskazano przykład uchwały nieistniejącej oraz postanowieniu z dnia 16 stycznia 2009 roku, III CZ 43/08 gdzie wymieniono sprawy o uchylenie, unieważnienie i ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

Oceniając przesłanki art. 189 k.p.c., Sąd Okręgowy uznał, że powód posiadał interes prawny, o jakim mowa w tym przepisie, w ustaleniu nieistnienia przedmiotowej uchwały, a wynikał on z utrzymywania się niepewności prawa obowiązującego w pozwanej Wspólnocie, która ma charakter obiektywny. Wskazał, że niepewność prawna jest rzeczywista, szczególnie gdy chodzi o kwestię powołania zarządu Wspólnoty, która ma podstawowe znaczenie dla funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Dalej Sąd podniósł, że powództwo o ustalenie stosunku prawnego lub prawa może być jednakże uwzględnione dopiero wówczas, gdy spełniona zostanie druga przesłanka, mianowicie prawdziwość twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje lub nie istnieje. Rozważając merytoryczną podstawę drugiego z alternatywnych żądań powoda Sąd uznał, iż jest ona nieuzasadniona. Jako podstawy żądania ustalenia nieistnienia uchwały nr (...) powód wskazał niewłaściwy sposób liczenia udziałów lokali garażowych, zgłoszenie projektu uchwały po zamknięciu zebrania, stosowanie przy zbieraniu głosów praktyk manipulacji socjotechnicznej.

W szczególności powód zarzucał nieprawidłowość zaliczenia udziałów współwłaścicieli garażów, którzy jego zdaniem powinni zająć oddzielne, wspólne stanowisko liczone jako jeden głos. Zwracał uwagę, że skoro tego nie uczynili to ich udział winien być pominięty. Sąd podniósł, że znajdujące się w budynku Wspólnoty lokale garażowe są samodzielnymi lokalami stanowiącymi odrębną własność, w związku z czym ich właściciele biorą udział, analogicznie do właścicieli innych lokali, w podejmowaniu decyzji związanych z nieruchomością wspólną. W budynku przy ul. (...) są trzy hale garażowe, z których każda ma kilkudziesięciu współwłaścicieli. Z uwagi na tę ilość, ich udziały są mocno rozdrobnione. Udział w nieruchomości wspólnej jest niepodzielny, dlatego przy obliczaniu wyników głosowania nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej w przypadku współwłasności lokalu garażowego współwłaścicielom przysługuje jeden wspólny głos. Ponieważ zwykle garaż wielostanowiskowy stanowi przedmiot współwłasności kilkudziesięciu a nawet kilkuset osób – uzgodnienie wspólnego stanowiska jest praktycznie niewykonalne. W orzecznictwie występują więc rozbieżności, a przeciwne stanowisko w sprawie obliczania większości zajął np. Sąd Okręgowy we Wrocławiu, który w wyroku z dnia 12 marca 2008 roku (sygn. akt: I C 467/06) opowiedział się za koncepcją podzielności udziału i w konsekwencji orzekł, iż każdy współwłaściciel lokalu może oddawać głosy nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej niezależnie od pozostałych współwłaścicieli, a siła jego głosu obliczana jest poprzez pomnożenie wielkości udziału danej osoby we współwłasności lokalu przez wielkość udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal. Pogląd ten uznał Sąd za zgodny z art. 27 u.w.l., regulującym prawo i obowiązek każdego właściciela lokalu do zarządu nieruchomością wspólną. Wskazał, że gdyby nawet przyjąć częściowo argumentację powoda dotyczącą konieczności wyrażenia wspólnego stanowiska przez współwłaścicieli garaży, to i tak nie przesądza to o konieczności uwzględnienia powództwa. Powód nie przedstawił bowiem w żaden sposób jaki miałyby to wpływ na wynik głosowania, a w konsekwencji na podjęcie uchwały nr (...) Nie wskazał po pierwsze jaki udział w nieruchomości wspólnej mają poszczególne hale garażowe, jakie są udziały poszczególnych współwłaścicieli we własności garażu. W konsekwencji nie wykazał jak prezentowałyby się wyniki głosowania gdyby odliczyć wartość dodaną czyli pomnożenie wielkości udziału danej osoby we współwłasności lokalu przez wielkość udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal. Zarzuty powoda okazały się w tym zakresie jedynie niesprecyzowane, ogólnikowe. Sąd podkreślił, że nie jest jego rolą przeprowadzenie wszystkich powyższych wyliczeń. Nie byłoby to zresztą możliwe w sytuacji braku jakichkolwiek dokumentów obrazujących wysokość udziałów.

W kolejnym ze swych zarzutów powód podnosił kwestię stosowania przez zbierających głosy manipulacji socjotechnicznych. I ten zarzut uznał Sąd za nieudowodniony. Świadkowie zgodnie zeznawali, że oddawali głosy w sposób nieprzymuszony, bez jakichkolwiek nacisków czy presji ze strony administracji Wspólnoty. W razie wątpliwości mogli zasięgnąć informacji zarówno dotyczących treści uchwały, nad którą głosowali, o personaliach kandydatów na członków zarządu. Mieli możliwość swobodnego zapoznania się z treścią uchwały. Powód nie przedstawił żadnego dowodu na potwierdzenie swych zarzutów. Sąd zważył, że ustawa o własności lokali nie przewiduje momentu, w którym powinno się zakończyć zbieranie głosów, a także nie nakłada na właścicieli obowiązku uczestniczenia w głosowaniu. Przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały osoby upoważnione przez zarząd Wspólnoty prowadziły głosowanie aż do uzyskania co najmniej 50% głosów za uchwałą. Taka procedura mieści się w ramach obowiązujących przepisów chociaż może być różnie oceniana. Sąd wskazał nadto, że materiał dowodowy, a w szczególności zawiadomienie o podjęciu uchwał z dnia 5 października 2009 r. potwierdzają, iż Wspólnota dopełniła obowiązku wynikającego z art. 23 ust. 3 u.w.l.

Nie potwierdziły się, w ocenie Sądu, również zarzuty powoda zmierzające do wykazania, że projekt uchwały zgłoszony został dopiero po zamknięciu zebrania, bowiem zostało ono przerwane. Zgromadzone dokumenty i przeprowadzone dowody z zeznań świadków nie potwierdzają tych okoliczności. Sekwencja zdarzeń z dnia 17 września 2009 r. wynikająca z protokołu zebrania i dalsze czynności w zakresie głosowania potwierdzone zostały powyższymi dowodami.

W apelacji od powyższego wyroku, zaskarżając go w całości, powód zarzucił:

1) obrazę prawa materialnego, polegającą na błędnej jego wykładni i w rezultacie na niewłaściwym zastosowaniu, w tym przepisów art. 25 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez całkowite zignorowanie jego uregulowań i uznanie, że zaskarżona uchwała nie jest niezgodna z przepisami prawa, że nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz że nie zachodzą przesłanki naruszające interesy powoda,

2/ obrazę prawa materialnego, polegającą na błędnej jego wykładni i w rezultacie na niewłaściwym zastosowaniu, w tym przepisów art. 32 ust. 2 ustawy o własności lokali przez całkowite zignorowanie jego uregulowań i uznanie, że Zarząd pozwanej Wspólnoty w sposób prawidłowy zawiadomił właścicieli lokali o treści uchwały i rozpoczęciu głosowania tej uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów,

3/ naruszenie przepisów 23 ust. 2 ustawy o własności lokali przez uznanie, że za podjęciem uchwały głosowała większość głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów,

4/ obrazę prawa materialnego, polegającą na błędnej jego wykładni i w rezultacie na niewłaściwym zastosowaniu, w tym art. 99 ust. 2 k.c.,

5) obrazę przepisów prawa procesowego mające istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, tj. naruszenie art.:

- 227 k.p.c. przez nieuwzględnienie pewnych faktów, bądź błędne ich zinterpretowanie, mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, poprzez m. in.: uznanie, że osoby, które oddały swój głos posiadały pełnomocnictwo od właścicieli lokali, oddalenie wniosków dowodowych o powołanie świadków na okoliczność nieprawidłowości przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały,

- 231 k.p.c. przez błędne jego zastosowanie i dokonanie błędnej oceny pewnych faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy,

- 232 k.p.c. przez błędne zastosowanie zgłoszonych dowodów i nieprawidłowe ich przeprowadzenie, dając wiarę stronie pozwanej, mimo braku stosownych w tym zakresie dowodów, choćby w zakresie uznania, że osoby, które oddały swój głos posiadały pełnomocnictwo (ustne) od właścicieli lokali,

- 233 k.p.c. przez: uchybienie zasadzie swobodnej oceny dowodów zgromadzonych w sprawie, a także dokonanie ustaleń sprzecznych z zebrany materiał dowodowy i dokonanie oceny wiarygodności mocy dowodów nie na podstawie wszechstronnego rozważania materiału, lecz ze względu na wybiórcze potraktowanie tychże dowodów; błędne dokonanie ustaleń stanu faktycznego sprawy oraz jednostronne przyjęcie twierdzeń pozwanej z pominięciem twierdzeń powoda i dowodów powoda,

- 328 § 2 k.p.c. przez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, w tym faktów, które Sąd I instancji uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej.

W konkluzji wniósł skarżący o zmianę w całości wyroku Sądu pierwszej instancji poprzez uchylenie w całości zaskarżonej uchwały i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu z I i II instancję według norm przypisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja okazała się zasadna, choć tylko jeden z jej argumentów podniesiony został trafnie. Chodzi mianowicie o ocenę roszczenia o ustalenie nieistnienia spornej uchwały. Ponieważ jest to żądanie dalej idące niż roszczenie ewentualne o uchylenie uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (u.w.l.), winno być rozpatrzone w pierwszej kolejności. Roszczenie to wywodził powód z faktu nieprzegłosowania zaskarżonej uchwały wymaganą większością głosów, czyli przez co najmniej 50,01% głosów. Zarzucił zawyżenie udziału głosujących w nieruchomości wspólnej, gdyż przy jego obliczaniu w niewłaściwy sposób potraktowano głosy przynależne do trzech odrębnych lokali użytkowych jakimi są garaże, stanowiące współwłasność części członków wspólnoty. W ocenie Sądu Apelacyjnego był to, w okolicznościach sprawy niniejszej, zarzut uzasadniony.

Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę na istniejące w orzecznictwie rozbieżności odnośnie do tego, czy współwłaścicielom lokalu przysługuje jeden głos, czy też, szczególnie w przypadku gdy tych współwłaścicieli jest kilkudziesięciu lub kilkuset i zachodzi w związku z tym trudność w uzyskaniu wspólnego stanowiska (jak to często występuje w przypadku garaży z miejscami postojowymi), dopuszczalne jest podzielenie udziału i w konsekwencji możliwość oddawania głosu przez każdego ze współwłaścicieli, przy czym siłę głosu każdego z nich oblicza się przez pomnożenie wielkości udziałów danej osoby we współwłasności lokalu przez wielkość udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal. To drugie stanowisko, wywiedzione przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu w wyroku z dnia 12 marca 2008 r. (I C 467/06) podzielił Sąd Okręgowy w sprawie niniejszej. Według też przyjętej w nim zasady zostały obliczone głosy oddane za zaskarżoną uchwałą.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie jest ono prawidłowe. Wskazać trzeba, iż Sąd pierwszej instancji mimo, że zwrócił uwagę na rozbieżności orzecznictwa co do sposobu głosowania przez współwłaścicieli lokali, nie omówił orzeczeń prezentujących odmienny pogląd od Sądu Okręgowego we Wrocławiu, który uznał za słuszny. Tymczasem Sąd Najwyższy prezentował przeciwne stanowisko, które obecnie można uznać za utrwalone. Już mianowicie w motywach uchwały z dnia 14 lipca 2005 r. (III CZP 43/05, OSNC 2006/6/98), Sąd ten stwierdził, że czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają jednolitego stanowiska współwłaścicieli lokalu, którym udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie i w związku z tym powinni oni zajmować jedno stanowisko w głosowaniu nad uchwałami, a w braku zgody zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu na podstawie art. 199 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l. Niepodzielnie przysługuje im też głos w wypadku głosowania, w którym na każdego właściciela przypada jeden głos. Podobny pogląd przedstawił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 kwietnia 2006 r., w sprawie II CSK 47/06 (OSNC 2007/2/32), oraz Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie VI ACA 1106/10 (Lex nr 842910). Nie ulega kwestii, że Sąd pierwszej instancji nie był powyższymi zapatrywaniami związany i mógł ich nie podzielić, jednak winien wyjaśnić dlaczego argumenty Sądu Najwyższego uznał za niezasadne.

W ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest kontrargumentów i uzasadnionych podstaw do przyjęcia odmiennego stanowiska Sądu Okręgowego we Wrocławiu. Okoliczność bowiem, że w przypadku dużej liczby współwłaścicieli uzgodnienie wspólnego stanowiska co do sposobu głosowania nad uchwałą jest trudne albo wręcz niemożliwe, nie jest wystarczająca do odejścia od zasad obowiązujących przy wykonywaniu wspólnego prawa jednego głosu przysługującego od niepodzielnego udziału, uregulowanych w kodeksie cywilnym (art. 199 i art. 201), do którego odsyła ustawa o własności lokali w sprawach nią nieobjętych (art. 1 ust. 2). Takie też stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12 grudnia 2012 r., jednoznacznie w niej stwierdzając, że prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu (III CZP 82/12, OSNC 2013/6/75), który to pogląd stanowi potwierdzenie dotychczasowego kierunku wykładni.

Sąd Apelacyjny w sprawie niniejszej pogląd ten podziela. Nie ma też wątpliwości, że podjęcie uchwały w przedmiocie wyboru zarządu wspólnoty, jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd, a zatem współwłaściciele lokali użytkowych pozwanej Wspólnoty winni głosować nad nią zgodnie z zasadami wyrażonymi w art. 199 k.c., a więc oddać jeden wspólny głos. Wbrew stanowisku pozwanego, o tym czy dana czynność przekracza czy też nie, zakres zwykłego zarządu, a tym samym czy tylko niektórzy współwłaściciele mogą dokonywać działań w ramach samodzielnego zarządu wspólnym majątkiem, decyduje przedmiot podejmowanej uchwały, a nie sam akt głosowania, czy też jak wywodzi to pozwana w odpowiedzi na apelację, ustalenie sposobu oddania głosu nad uchwałą o powołaniu zarządu wspólnoty. Wszak uchwała, która została przez powoda zaskarżona w sprawie niniejszej, nie dotyczy decyzji współwłaścicieli lokalu użytkowego co do sposobu ich głosowania nad uchwałą o powołaniu zarządu. Jest to uchwała, którą powołano określone osoby do zarządu, a rzeczą sporną jest, czy decyzja w tej sprawie (wybór członków zarządu nieruchomością wspólną) należy do zwykłego zarządu współwłaścicieli lokalu garażowego. W ocenie Sądu Apelacyjnego wybór członków zarządu opiera się na zaufaniu do wybieranych osób i z pewnością należy do kwestii istotnych w punktu widzenia prawidłowego kierowania sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentowania jej na zewnątrz.

Nie sposób podzielić stanowiska Sądu pierwszej instancji, że powód w sprawie niniejszej nie dowiódł, że zaskarżona uchwała nie uzyskała wymaganej większości głosów, nie przedstawił na tę okoliczność stosownych dokumentów. Rację ma skarżący, że okoliczność ta wynika z przedłożonych przez pozwaną list głosowania na sporną uchwałą (k.196 - 204). Już samo zestawienie wyników głosowania (k. 204) pozwala ustalić, że przy „dodaniu” do udziału z lokalu mieszkalnego częściowego udziału miejsca postojowego, uchwała uzyskała większość 52,81%. W drugim zaś wariantcie, przy zsumowaniu samych tylko udziałów głosujących „za” z lokali mieszkalnych większości tej nie ma, gdyż uzyskana w ten sposób suma wynosi jedynie 45,94 %. Pozwana Wspólnota doliczyła do tego wyniku udział przypadający na halę garażową nr (...), której 60% współwłaściciele zagłosowało za uchwałą, a który wynosił - 4,078 % (k. 196). W ocenie Sądu Apelacyjnego, z przyczyn wyżej wskazanych brak jest podstaw prawnych do przyjęcia za pozwaną, że jeżeli co najmniej 50% współwłaścicieli danego lokalu garażowego (hali garażowej nr (...)) głosowało za podjęciem spornej uchwały, przyjąć należy oddanie głosu przez cały ten lokal (czyli tak jakby głosowali wszyscy za). Takie policzenie większości głosów pozostaje w sprzeczności z art., 23 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 199 k.c. Dlatego też ostatecznie, przy ustaleniu wyniku głosowania nad sporną uchwałą należało pominąć obydwie wersje wyliczeń przedstawione przez pozwaną, a uwzględniające udział współwłaścicieli hali garażowej nr (...). Wynik tego działania – 45,94% - prowadzi do wniosku, że uchwała nie uzyskała wymaganej art. 23 ust. 2 u.w.l. większości głosów liczonej według wielkości udziałów.

Ustalenie powyższe czyni zasadnym powództwo o ustalenie nieistnienia zaskarżonej uchwały. W świetle licznie przytoczonego przez Sąd pierwszej instancji orzecznictwa Sądu Najwyższego dotyczącego dopuszczalności tego rodzaju roszczeń, nie budzi wątpliwości, że uchwała podjęta bez wymaganej prawem większości głosów jest uchwałą nieistniejącą, co sąd stwierdza na podstawie art. 189 k.p.c.

Z tych też względów, uwzględniając apelację, Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok ustalając, że uchwała nr (...) z dnia 5 października 2009 r. nie istnieje. Powyższe czyni zbędnym rozpatrywanie zarzutów apelacyjnych, które zmierzają do wykazania zasadności roszczenia ewentualnego – o uchylenie zaskarżonej

uchwały na podstawie art.25 ust. 1 u.w.l. W przypadku bowiem uwzględnienia roszczenia głównego, odpada potrzeba wypowiedzania się o roszczeniu ewentualnym.

O kosztach postępowania za pierwszą i drugą instancję orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c.. Na koszty poniesione przez powoda złożyła się opłata od pozwu i apelacji (po 200 zł) oraz koszty zastępstwa procesowego (180 zł za pierwszą instancję i 75% tej kwoty za drugą instancję - § 2 ust. 1 i 2, § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 oraz § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – Dz. U. z 2013, poz. 490).