

Sygn. akt V ACa 518/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Edyta Jefimko

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2022 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o ustalenie nieistnienia ewentualnie o stwierdzenie nieważności bądź uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 11 stycznia 2021 r., sygn. akt I C 1331/13,

### **1. zmienia zaskarżony wyrok:**

**a. w punkcie II (drugim) w ten sposób, że ustala nieistnienie uchwał właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W.: nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r. i nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty (...) w W.,**

**b. w punkcie III (trzecim) w ten sposób, że ustala, iż koszty procesu w całości poniesie strona pozwana, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym Warszawa - Praga w Warszawie,**

**2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz M. W. kwotę 400 zł (czterystu złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Edyta Jefimko

**Sygn. akt V ACa 518/21**

## UZASADNIENIE

M. W. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. wniósł o: ustalenie nieistnienia, bądź o stwierdzenie nieważności, bądź o uchylenie następujących uchwał właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W.:

- nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. i przeznaczenia wyniku finansowego,

- nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty z działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r.,
- nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na wytoczenie powództwa na podstawie art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048) - dalej powoływanej jako: „u.w.l.”.
- nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za okres od dnia 1 sierpnia 2007 r. do dnia 31 grudnia 2007 r. i przeznaczenia wyniku finansowego,
- nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty z działalności w okresie od dnia 1 sierpnia 2007 r. do dnia 31 grudnia 2007 r.,
- nr (...) w sprawie uchwalenia Regulaminu Porządkowego Osiedla (...),
- nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na zakup i montaż dodatkowych zabawek na terenie osiedla przy budynku (...),
- nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty z działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2008 r. do dnia 31 grudnia 2008 r.,
- nr (...) w sprawie dostarczania korespondencji wspólnotowej właścicieli lokali,
- nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na zabudowę balkonów,
- nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty z działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia 31 grudnia 2009 r.,
- nr (...) w sprawie zmian w uchwale (...) ustanawiającej Regulamin,
- nr (...) w sprawie formy głosowania nad uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

Zarządzeniem z dnia 29 grudnia 2014 r. zwrócono pozew, ale Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie postanowieniem z dnia 22 stycznia 2015 r. uchylił zarządzenie w zakresie pkt 1 i 4 pozwu, tj. uchwał nr (...),(...), (...) oraz nr (...), (...), (...).

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. uznała powództwo w zakresie nieistnienia zaskarżonych przez powoda uchwał nr (...), (...), (...). Nadto, pozwana wniosła o oddalenie powództwa w pozostałym zakresie, tj. powództwa o ustalenie nieistnienia, uchylenia bądź stwierdzenia nieważności uchwał nr (...),(...) oraz nr (...) oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem częściowym z dnia 20 maja 2015 r. - Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie ustalił nieistnienie uchwał właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty z działalności w okresie od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r., nr (...) w sprawie zmian w uchwale (...) ustanawiającej Regulamin oraz nr (...) w sprawie formy głosowania nad uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej. Orzeczenie to nie zostało zaskarżone.

Przedmiotem dalszego postępowania pozostały roszczenia dotyczące ustalenia nieistnienia, bądź stwierdzenia nieważności, bądź uchylenia uchwał właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. :

- nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na wytoczenie powództwa na podstawie art. 16 u.w.l.,
- nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r.,
- nr (...) r. w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty (...) w W.,

W podstawie faktycznej powództwa, obejmującej te roszczenia, powód podniósł, że zaskarżone uchwały nie zostały podjęte wymaganą większością głosów, dlatego są uchwałami nieistniejącymi. Za uchwałą nr (...) głosowali właściciele reprezentujący 34,60 % udziałów, zaś za uchwałą nr (...) - 33,54% udziałów. Nawet jednak gdyby uchwały te uznać za istniejące, to są one niezgodne z prawem, naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszają interesy powoda. Jeśli zaś chodzi o uchwałą nr (...), to powodowi nie doręczono nawet jej projektu.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa, kwestionując zasadność zarzutów powoda.

Wyrokiem z dnia 11 stycznia 2021 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie:

I. ustalił nieistnienie uchwały właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na wytoczenie powództwa na podstawie art. 16 u.w.l.,

II. oddalił powództwo w zakresie ustalenia nieistnienia, stwierdzenia nieważności i uchylecia uchwał właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W.: nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r. i nr (...) r. w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty (...) w W.;

II. ustalił, iż M. W. ponosi koszty procesu dotyczące uchwał (...) i (...), zaś Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. koszty procesu związane z pozostałymi czterema uchwałami, szczegółowe ich wyliczenie - w oparciu o normę art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98 §§ 2-4 k.p.c. referendarzowi sądowemu.

***Powyższy wyrok Sąd Okręgowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych i wniosków:***

Właściciele lokali mieszkalnych, użytkowych oraz lokalu niemieszkalnego (garażu) położonych przy ulicy (...) w W. tworzą Wspólnotę Mieszkaniowa (...). W budynku mieszkalnym oznaczonym numerem porządkowym (...) znajduje się 136 lokali mieszkalnych, zaś w budynku nr (...) znajduje się 66 lokali mieszkalnych, także 2 lokale użytkowe oraz 1 lokal niemieszkalny w postaci garażu. M. W., jako właściciel lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W. przy ul. (...) w W., jest członkiem pozwanej Wspólnoty. Właściciele lokali mieszkalnych i lokali użytkowych posiadają łącznie (...) udziałów w nieruchomości wspólnej. Natomiast udział garażu w nieruchomości wspólnej wynosi 593360/1775630.

Na zebraniu właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w dniach 16 kwietnia 2013 r. i 14 maja 2013 r. przyjęto porządek obrad przewidujący m.in. podjęcie uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2012 r. i nr (...) r. w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty (...) w W.. Podjęto też ostatecznie decyzję, iż głosowanie odbędzie się na zebraniu i w drodze indywidualnego zbierania głosów. Głosowanie nad uchwałą nr (...) r. odbyło się natomiast wyłącznie w drodze indywidualnego zbierania głosów - na odwrocie każdej karty do głosowania zamieszczona była treść przedmiotowej uchwały. Do zawiadomień o w/w zebraniach dołączono projekty uchwał z załącznikami. Projekt uchwały nr (...) nie został przesłany M. W..

W piśmie kierowanym do właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) Zarząd Osiedla (...) poinformował, że do dnia 20 września 2013 r. podjęto m.in. uchwały: nr (...) za którą oddano 53,76 % głosów i nr (...), za którą oddano 51,87% głosów. Następnie pismem z dnia 21 stycznia 2014 r. Zarząd Wspólnoty zawiadomił, iż na zebraniu 14 maja 2013 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęto uchwały (...) r. - za przyjęciem uchwały głosowało 55,92% udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciw jej podjęciu 1,56% udziałów w nieruchomości wspólnej; oraz uchwałą nr (...) r. za przyjęciem uchwały głosowało 54,03% udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciw jej podjęciu 3,28 % udziałów w nieruchomości wspólnej, oraz uchwałą nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na wytoczenie powództwa na podstawie art. 16 u.w.l. przeciwko właścicielowi lokalu nr (...) M. W. - za przyjęciem uchwały głosowało 55,13% udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciw jej podjęciu 0,81 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

Uprawnionymi do głosowania nad uchwałami (...), (...) i (...) byli wszyscy właściciele nieruchomości lokalowych, w tym współwłaściciele garażu, którym łącznie przypadło 1775630/1775630 udziału. Bezwzględna większość wszystkich udziałów w pozwanej Wspólnocie wynosiła 887816/1775630.

Na datę zakończenia głosowania za przyjęciem uchwały nr (...) opowiedzieli się właściciele reprezentujący 961.400 udziałów w nieruchomości wspólnej, tj. 54,14%, za przyjęciem uchwały (...) r. opowiedzieli się właściciele reprezentujący 947.480 udziałów w nieruchomości wspólnej, tj. 53,36%. Natomiast za przyjęciem uchwały nr (...), nad którą głosowanie rozpoczęto w sierpniu 2013 r. opowiedzieli się właściciele reprezentujący 807.770 udziałów w nieruchomości wspólnej, tj. 45,49 %. Nie uzyskała ona zatem wymaganej większości głosów niezbędnych do jej podjęcia, przy czym Zarząd podjął decyzję, że przy zliczaniu głosów w liczniku nie będzie brany pod uwagę udział garażu w nieruchomości wspólnej, który wynosi 593360/1775630. Z przedstawionych list do głosowania oraz zestawienia poszczególnych lokali z numerami ksiąg wieczystych i powierzchnią użytkową lokali niewątpliwie wynikało, że pozwana - przy obliczaniu udziału przypadającego na każdego właściciela - nie uwzględniała udziałów w lokalach garażowych (wielostanowiskowych).

Dokonując zliczenia głosów nad uchwałą nr (...) pozwana uwzględniła głosy faktycznie nieoddane lub obciążone wadami skutkującymi ich nieważnością, a dotyczące lokali (...) w budynku (...) w budynku (...) (brak podpisu), (...) w budynku (...) w budynku (...) (data sprzed poddania uchwały pod głosowanie). Zaliczono także dwukrotnie ponownie oddane głosy przez właścicieli lokali (...), w budynku (...). Głosowanie nad przedmiotową uchwałą rozpoczęto w sierpniu 2013 r.

Do uchybień przy zliczaniu ważnych głosów doszło również w przypadku uchwał (...) i (...) - przy czym za przyjęciem uchwał opowiedziała się wymagana większość właścicieli.

Podstawą poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych były dowody z dokumentów prywatnych i urzędowych, których autentyczność i wiarygodność, nie została skutecznie zakwestionowana. Sąd poczynił ustalenia także w oparciu o uznane za wiarygodne zeznania świadków: M. Z., A. D., B. P., J. G. i A. U., którzy zrelacjonowali okoliczności odnośnie co do procedury związanej ze zwołaniem Zebrania sprawozdawczego w 2013 r., przesyłaniem powiadomień, projektów uchwał, oraz czynności podejmowane w związku z zarządzaniem głosowania nad uchwałami i informowaniem właścicieli o etapie, na jakim znajdował się proces zmierzający do podjęcia uchwał. W oparciu o te zeznania ustalono, iż na pierwszym zebraniu omawiane było sprawozdanie finansowe, na drugim zaś ustalona została ostateczna treść uchwał, w tym treść uchwały nr (...). Ustalono, że standardowo treść projektowanych uchwał przesyłana była właścicielom przy zawiadomieniu o zebraniu, sprawozdanie finansowe zawsze przygotowywała księgowa, zaś o ostatecznej formie i treści sprawozdania decydował Zarząd. Z uwagi na niską frekwencję na zebraniach Wspólnoty regułą było głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów. Podejmowanie uchwał w taki sposób trwa z reguły kilka miesięcy. Świadek A. U. podała, iż wszystkie koszty związane z utrzymaniem garażu są wpisywane jako odrębna pozycja w sprawozdaniu finansowym z zarządu nieruchomością wspólną - garaż bowiem ma status odrębnego lokalu. Wspólnota musi dokonywać rozliczeń zindywidualizowanych, stąd koszty ochrony również rozliczane są indywidualnie - jako koszty zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd nie przeprowadził dowodu z przesłuchania stron, ponieważ powód oświadczył, że nie chce składać zeznań. Pominął także wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, (złożony na terminie rozprawy 15 lipca 2020 r.), uznając go za sprekludowany, natomiast wcześniej złożony wniosek dowodowy nie został uwzględniony wobec braku uiszczenia przez powoda zaliczki. Pominięte zostały również, na podstawie art 235 § 2 punkt 3 k.p.c., pozostałe dowody z zeznań świadków oraz dowody z treści orzeczeń i dokumentów, znajdujących się w aktach spraw oznaczonych sygnaturami: I C 48/13, I C 208/13, I C 726/19 Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie, II C 509/10, II C 235/11 i II C 209/13 Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie, I C 1319/14 Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie, poza wyrokami Sądów wraz z uzasadnieniem oraz dokumentami związanymi z uchwałą numer (...) z dnia 11 czerwca 2007 r., dotyczącą powołania Zarządu

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo M. W. zasługiwało na uwzględnienie w części, tj. w zakresie żądania ustalenia nieistnienia uchwały nr (...) właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. w sprawie wyrażenia zgody na wytoczenie powództwa na podstawie art. 16 u.w.l.,

Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Uchwała nieistniejąca dotyczy szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy jej podejmowaniu. Charakter tych uchybień jest taki, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Przykładem takiej nieistniejącej uchwały jest uchwała podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów. Stwierdzenie nieistnienia uchwały wyłącza możliwość analizy skutków prawnych i dalszych przesłanek, które mogą prowadzić do stwierdzenia jej nieważności, bądź też jej uchylenia w oparciu o art. 25 u.w.l.

Sąd Okręgowy przyjął, że uprawnienie członka wspólnoty do żądania uchylenia uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. przesądza o jego oczywistym interesie prawnym do wniesienia powództwa ustalającego (art. 189 k.p.c.), mającego taki sam cel unicestwienia uchwały sprzecznej z prawem (art. 58 k.c.), bądź nieistniejącej.

Stosownie do art. 23 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Z kolei ust. 2 art. 23 u.w.l. stanowi, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba, że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Zaskarżone uchwały nr (...) i (...) były poddane pod głosowanie w trybie mieszanym, tj. na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów, zaś uchwała nr (...) została poddana pod głosowanie wyłącznie w drodze indywidualnego zbierania głosów. Nie było sporne pomiędzy stronami, że do ważności uchwały konieczne jest uzyskanie większości głosów właścicieli lokali, liczonej według wielkości udziałów. Zgodnie z tą zasadą każdy właściciel ma tyle głosów, ile wynosi jego udział w nieruchomości wspólnej, a większość udziałów to ponad 50% udziałów wszystkich właścicieli lokali. Istota problemu sprowadzała się zatem do ustalenia, czy za przyjęciem uchwał nr (...) i nr (...) głosowała większość właścicieli lokali rozumiana w powyższy sposób.

W ocenie Sądu Okręgowego metodyka obliczenia głosów nad zaskarżonymi uchwałami wskazana przez pozwaną Wspólnotę była prawidłowa. Z przedstawionych list do głosowania oraz zestawienia poszczególnych lokali z numerami ksiąg wieczystych i powierzchnią użytkową lokali niewątpliwie wynikało, że pozwana - przy obliczaniu udziału przypadającego na każdego właściciela - nie uwzględniła wyodrębnionych udziałów w lokalu garażowym. Świadczy to o bezzasadności zarzutu powoda co do wadliwego liczenia głosów wynikających z tych udziałów. Tym niemniej po zliczeniu ważnie oddanych głosów (w oparciu o przedstawione przez pozwaną karty do głosowania) okazało się, iż nie doszło do podjęcia uchwały nr (...) r. - wobec niezyskania wymaganej większości udziałów, zaś pozostałe dwie uchwały zostały skutecznie podjęte.

Powód zakwestionował łącznie 346810 udziałów, tj. 19,53% oddanych głosów, podnosząc następujące zarzuty brak podpisu 2,66%, głosowanie przez jednego z małżonków 6,98%, data głosowania odwzorowana mechanicznie - 4,03 %, data głosowania przed 05/08/2013 r. (data poddania uchwały pod głosowanie) lub po dniu 20 września 2013 r. (data pierwszego zawiadomienia o podjęciu uchwały - 3,51%, wielokrotne głosowanie - 2,90%, brak głosowania przez wszystkich współwłaścicieli 1,28%, brak lokalu o numerze wskazanym na karcie - 1,098 %, przesłanie karty do głosowania prawdopodobnie faksem - 0,73%, oddanie głosu przez osobę trzecią - 1,07%, brak daty głosowania - 0,47%. Zarzut głosowania przez osobę trzecią dotyczy lokali nr (...) w budynku (...), oraz lokalu (...) w budynku (...), lokalu (...) w budynku (...).

Odnosząc się do zarzutu powoda, co do naruszenia art. 199 k.c., Sąd Okręgowy stwierdził, iż w przypadku, gdy nie ma możliwości rachunkowego określenia wysokości udziałów poszczególnych współwłaścicieli lokalu w nieruchomości wspólnej, przy podejmowaniu uchwał właściciele lokali dysponują jednym, wspólnym głosem. Obecnie obowiązujący art. 23 ust. 2b u.w.l. wprowadza zasadę, że jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, współwłaściciele celem oddania głosu przypadającego na ich lokal w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, obowiązani są ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika. Nie dotyczy to jednak lokali objętych wspólnością majątkową małżeńską, gdy głos został oddany tylko przez jednego z małżonków

pozostających w ustroju ustawowej wspólności majątkowej. Nie ma przy tym racji powód, że w takich sytuacjach wymagane jest uzgodnienie wspólnego stanowiska i oddanie głosu przez obu małżonków. W ocenie Sądu tego rodzaju czynność prawna (tj. głosowanie nad zaskarżonymi uchwałami) stanowiła zarząd majątkiem wspólnym, niewymagający (w rozumieniu art. 36 § 2 k.r.o. w zw. z art. 37 § 1 k.r.o.) zgody współmałżonka. Nie stanowi czynności przekraczających zarząd majątkiem wspólnym głosowanie nad uchwałą wspólnoty mieszkaniowej, której przedmiotem jest przyjęcie sprawozdania finansowego, udzielenie zarządowi absolutorium, ustalenie wysokości opłat, itp. Głosy oddane za podjęciem zaskarżonych uchwał przez jednego z małżonków, będących współwłaścicielami lokali wchodzących w skład pozwanej, były zatem głosami ważnymi i należało je uwzględnić przy obliczaniu końcowego wyniku, co zasadnie Wspólnota uczyniła.

Za nieuzasadnione uznał Sąd Okręgowy wątpliwości powoda, co do daty oddania głosów przez poszczególnych właścicieli lokali (pieczęć zamiast daty odręcznej), poza kwestią oddania głosów nad uchwałą nr (...), gdy jeszcze nie ustalono jej treści i nie poddano jej pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów. Nie potraktował również jako uchybienia zliczenie na liście do głosowania udziałów w dwóch lokalach członkowi Wspólnoty, który jest właścicielem tych dwóch lokali. Nie potwierdziły się też zarzuty oddania głosów przez osoby nie będące członkami Wspólnoty.

W rezultacie stwierdził, iż właściciele lokali mieszkalnych, których łączny udział w nieruchomości wspólnej wynosił ponad 887816/1775630 wyrazili stanowisko w przedmiocie głosowania nad zaskarżonymi uchwałami nr (...) i (...), zaś za przyjęciem uchwały nr (...) opowiedzieli się właściciele reprezentujący 807.770 udziałów (45,49 %). Oznacza to, iż spośród uchwał będących przedmiotem sporu podjęte zostały jedynie uchwały nr (...) i (...) i są one uchwałami istniejącymi, wobec czego powód może domagać się zarówno stwierdzenia ich nieważności, jak i ich uchylenia na podstawie art. 25 u.w.l. Przepis ten stanowi, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo, jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Zważywszy, iż uchwała nr (...) nie uzyskała wymaganej większości - należało uznać, iż jest uchwałą nieistniejącą, zatem nie zachodziła potrzeba odniesienia się przez Sąd I instancji do istnienia podstaw faktycznych do jej podjęcia, oraz jej oceny w kontekście żądania stwierdzenia jej nieważności, czy też przesłanek ustawowych do jej uchylenia.

Sąd nie dopatrył się, zgodnie z art. 58 k.c. w zw. z art. 189 k.p.c., podstaw do stwierdzenia nieważności uchwał nr (...) i (...). M. W., którego obciążał obowiązek wykazania, iż zaskarżone uchwały są sprzeczne z prawem (np. z bezwzględnie obowiązującą normą prawa materialnego), z dobrymi obyczajami (zasadami współżycia społecznego) lub zmierzają do obejścia prawa, nie zdołał tego uczynić.

Oceniając, czy zachodzą podstawy do zastosowania (odnośnie co do tych dwóch uchwał) art. 25 u.w.l., w pierwszej kolejności Sąd stwierdził, że wytoczenie powództwa o ich uchylenie nastąpiło w ustawowym (sześciotygodniowym) terminie zawitym.

Pozwana wskazała, iż pismem z dnia 17 maja 2013 r. powód został powiadomiony o finalnej treści uchwał nr (...) do (...) r. - na co nie przedstawiła dowodu. Istotnie do odpowiedzi na pozew dołączono pismo Zarządu z dnia 17 maja 2013 r. z dowodem jego przesłania powodowi, przy czym w piśmie tym nie ma danych odnośnie co do wyniku głosowania nad zaskarżonymi przez powoda uchwałami, a złożone w toku procesu protokoły komisji skrutacyjnej sporządzono w styczniu 2014 r. Sam powód przyznał, iż zapoznał się z informacją o podjęciu uchwał w dniu 23 września 2013 r., przy czym nie zawiadomiono go o ich treści. Z powyższych przyczyn Sąd nie znalazł podstaw do stwierdzenia, iż ze strony powoda doszło do uchybienia terminowi do zaskarżenia uchwał.

Ustawodawca wskazał w art. 25 ust. 1 u.w.l. cztery przesłanki, których spełnienie stanowi podstawę do uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej: 1) niezgodność uchwały z prawem, 2) niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali, 3) naruszenie przez uchwałę zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, 4) naruszenie przez uchwałę w inny sposób interesów właściciela lokalu, który ją zaskarża.

Sąd Okręgowy nie stwierdził, aby którakolwiek z tych przesłanek została spełniona.

Sprawozdanie finansowe pozwanej sporządzone zostało we właściwej formie, tj. zgodnie z zasadami i wzorem przyjętym przez pozwaną Wspólnotę. Ponadto podpisane zostało przez osoby upoważnione do jego sporządzenia. Zawierało wyłącznie informacje o rozliczeniach z konkretnego okresu, dlatego nie musiało obejmować lat poprzednich, jak również rozliczenia ewentualnych nadwyżek, skoro taka procedura mogła zostać przeprowadzona odrębną uchwałą. W sprawozdaniu przedstawiono zestawienie przychodów, w tym kosztów utrzymania części wspólnej i mediów, różnicę między przychodami i kosztami, wpłaty na konto funduszu remontowego oraz należności, zobowiązania, stan konta i nadpłaty z rozliczenia kosztów. W rozliczeniu mediów, podano ogólną wysokość wpłat zaliczek przez właścicieli lokali i zapłacone przez Wspólnotę koszty oraz różnicę między tymi pozycjami. Sprawozdanie przedstawiało również koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, zatwierdzone w planie gospodarczym i koszty faktycznie poniesione przez wspólnotę w 2012 r., przy czym powód w żaden sposób nie wykazał, iż koszty wskazane w rozliczeniu nie zostały faktycznie poniesione. Uchwała nr (...) nie naruszała zatem zasad prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną, czy też interesów członków Wspólnoty. Nie było również podstaw do stwierdzenia, że uchwała nr (...) jest sprzeczna z prawem lub interesem powoda, a tym samym - że z uwagi na rzekomą wadliwość uchwały nr (...) powinna być „automatycznie uchylona”.

Sąd Okręgowy stwierdził, że procedowanie nad uchwałą nr (...) odbyło się w trybie mieszanym. Projekt uchwały został przedstawiony członkom wspólnoty podczas zebrania, które odbyło się w dniu 7 kwietnia 2013 r. Proponowane uchwały, w tym uchwała w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowego oraz udzielenia absolutorium Zarządowi, zostały wówczas omówione i poddane głosowaniu. Uzasadniony jest zatem pogląd, że skoro właściciele lokali wyrazili swoją wolę, co do udzielenia zarządowi absolutorium zarówno w czasie dorocznego spotkania, jak i w drodze wypełniania kart, to mieli świadomość co do podejmowanych przez Zarząd czynności i akceptowali te działania. Natomiast powód nawet nie wskazał, aby był obecny podczas zebrań w dniach: 16 kwietnia i 14 maja 2013 r., jak również tego, aby w czasie tego zebrania zarząd pominął kwestię omówienia swoich prac. Jego zarzuty ograniczyły się wyłącznie do lakonicznego przypuszczenia, że brak jest takiego sprawozdania. Pomimo kwestionowania tej okoliczności, powód przede wszystkim starał się jednak dowieść, że wobec nieważności uchwały nr (...) istnieje konieczność uchylenia uchwały nr (...).

W ocenie Sądu Okręgowego nawet skuteczne zakwestionowanie niektórych uchwał z lat wcześniejszych, w tym poprzez ustalenie ich nieistnienia, samo w sobie wiązać się musi z podważeniem danych kwotowych, które zostały przyjęte za podstawę sprawozdania z działalności Wspólnoty za 2012 r. Jednak kontrola zaskarżonych uchwał nie może zmierzać do finansowego rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną od początku istnienia Wspólnoty, zwłaszcza, iż zasadność obciążenia powoda tymi kosztami jest przedmiotem bieżącego badania przez Sądy rozpoznające żądania zapłaty kierowane przez Wspólnotę przeciwko M. W., a zaskarżone uchwały nr (...) i nr (...) mają de facto w tym kontekście charakter deklaratoryjny. Ocena istnienia uchwał lub ich zgodności z art. 25 u.w.l. powinna być bowiem odróżniana od danych dotyczących kosztów, wydatków, kalkulacji, które są po prostu dokonywane albo ponoszone. Mają więc wymiar obiektywny, konkretny i sprawdzalny arytmetycznie, niezależnie od losów uchwał, które zostały na ich podstawie podjęte. Przyjęcie przeciwnego założenia uniemożliwiłoby realne funkcjonowanie wspólnot z udziałem osób kwestionujących stale ich działania. Nie jest w szczególności możliwe zwlekanie z zatwierdzeniem sprawozdania za miniony rok funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej, do definitywnego oraz prawomocnego zakończenia wszystkich sporów wywołanych zaskarżeniem tego rodzaju uchwał z lat poprzednich. Możliwe jest natomiast bieżące korygowanie takich uchwał w zależności od wyników kończących się, kolejnych spraw tego rodzaju, w tym sporów sądowych.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił powództwo w części dotyczącej uchwał nr (...) i nr (...).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98 §§ 2-4 k.p.c.

**Apelację** od wyroku złożył powód, zaskarżając orzeczenie Sądu Okręgowego w punkcie II i III na podstawie następujących zarzutów:

1. poczynienie błędnych ustaleń faktycznych w zakresie, że:

- pozwana Wspólnota posiada zatwierdzony wzór sprawozdania,

- sprawozdanie zawiera jedynie koszty zarządu nieruchomością wspólną, chociaż zawiera także koszty odrębnego lokalu (...) (garaż), który nie stanowi części wspólnej nieruchomości,

- koszty „ochrony” zostały prawidłowo rozliczone jako „naliczenia indywidualne” (w podziale na lokal i w podziale na stanowisko garażowe) a nie tak jak powinny być rozliczone - jako koszty zarządu nieruchomością wspólną,

- prawidłowo rozliczono koszty ciepła (Centralnego Ogrzewania i Centralnej Ciepłej Wody), w sytuacji gdy brak jakichkolwiek podstaw prawnych w tym zakresie,

2. zaniechanie wskazania dlaczego głosy, co do ważności których powód złożył zastrzeżenia, zgodnie z wykazem załączonym do pisma procesowego z dnia 30 marca 2015 r., są ważne,

3. bezzasadne ustalenie, że uchwały nr (...) i nr (...) istnieją, chociaż za ich podjęciem nie głosowała większość (w rozumieniu sumy udziałów) właścicieli.

W oparciu o powyższe zarzuty apelujący wniósł o:

1. zmianę zaskarżonej części orzeczenia poprzez:

- ustalenie nieistnienia, bądź stwierdzenie nieważności, bądź uchylenie uchwał nr (...) i nr (...) pozwanej Wspólnoty,

- ustalenie, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. ponosi także koszty procesu dotyczące uchwał (...) i (...) (zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu pozostałych kosztów procesu w pierwszej instancji),

ewentualnie,

2. uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania,

3. zasądzenie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja powoda jest uzasadniona w zakresie roszczenia dochodzonego powództwem głównym o ustalenie nieistnienia uchwał nr (...) i nr (...).**

Uchwała „nieistniejąca” nie jest pojęciem ustawowym, lecz określeniem, którym posługuje się doktryna i które przejęło także orzecznictwo. Możliwość zaskarżenia uchwały właścicieli lokali na podstawie art. 25 u.w.l. nie wyłącza – w sposób generalny – możliwości wytoczenia powództwa o ustalenie jej nieistnienia na podstawie art. 189 k.p.c. Powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały zmierza do uzyskania orzeczenia stwierdzającego, że uchwała nie istnieje, gdyż nie została podjęta, np. wskutek niez uzyskania większości głosów, natomiast powództwo oparte na art. 25 u.w.l. zmierza do eliminacji z obrotu prawnego uchwały istniejącej, ale niezgodnej z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo uchwały naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszającej interesy właściciela lokalu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, Lex nr 424423 i z dnia 23 marca 2019 r., II CSK 84/18, Lex nr 2652370).

Równocześnie nie sposób pominąć, że istnienie uchwały objętej powództwem przewidzianym w art. 25 u.w.l. stanowi kwestię wstępną, która powinna być zbadana przez sąd z urzędu w procesie o uchylenie tej uchwały. Warunkuje ona bowiem skuteczność i zasadność przewidzianego w art. 25 u.w.l. powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, ponieważ nie jest możliwe uchylenie uchwały nieistniejącej, przy czym badanie tej kwestii nie jest ograniczone terminem prekluzyjnym przewidzianym w art. 25 ust. 1a u.w.l. (por. wyroki Sądu Apelacyjnego w



Warszawie z dnia 7 lutego 2020 r., VI ACa 510/18, Lex nr 3036530, z dnia 16 września 2020 r., V ACa 719/19, Lex nr 2652370 i z dnia 6 czerwca 2018 r., V ACa 462/17, Lex nr 2516045).

W ramach powództwa głównego M. W. domagał się ustalenia nieistnienia m.in. uchwały nr (...) i nr (...), twierdząc, iż nie zostały one podjęte wskutek niezyskania większości ważnie oddanych głosów. Powód w formie załączników ( k.959-964) do pisma oznaczonego datą 30 marca 2015 r. (k.946) zgłosił zarzuty, przy pomocy których podważał wyniki głosowania nad uchwałami nr (...) i nr (...), formułując podstawy faktyczne tych zarzutów w postaci tzw. „Listy zastrzeżeń” (k. 964).

Zastrzeżenia te dotyczą kilku kategorii uchybień, które w ocenie apelującego wpłynęły na ustalony przez pozwaną Wspólnotę wynik głosowania nad wskazanymi powyżej uchwałami. Z uwagi na rodzaj postawionych zarzutów można je podzielić na kilka kategorii:

1. skreślenie podpisów na karcie,
2. brak opatrzenia wypełnionej karty do głosowania podpisem lub jego przekreślenie, jak również podpisanie karty w „sposób niewyraźny”,
3. oddanie głosu przed ustaleniem treści uchwały poddanej pod głosowanie,
4. posłużenie się przy głosowaniu formularzem, tzw. wzorem „starej karty do głosowania”,
5. opatrzenie wypełnionej karty do głosowania wpisaną „mechanicznie” datą oddania głosu,
6. dwukrotne głosowanie,
7. oddanie głosów na jednej karcie do głosowania, w sytuacji gdy głosującemu przysługiwała odrębna własność kilku lokali,
8. zmiana właściciela w toku głosowania,
9. współwłasność lokalu przysługująca kilku osobom.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy stwierdził, iż „przy zliczaniu ważnych głosów doszło również w przypadku uchwał (...) i (...)” do uchybień, lecz nie wskazał, jakie faktycznie uchybienia wystąpiły i nie wyjaśnił, dlaczego uznał, że nie miały one wpływu na ustalony wynik głosowania, ponieważ „za przyjęciem uchwał opowiedziała się wymagana większość właścicieli”.

Apelacja pełna cum beneficio novorum polega na tym, że Sąd II instancji rozpoznaje sprawę ponownie, kontynuując rozprawę rozpoczętą przed Sądem I instancji. Wynika to z art. 378 § 1 k.p.c., zgodnie z którym Sąd odwoławczy rozpoznaje sprawę, a nie środek odwoławczy. Obowiązkiem Sądu odwoławczego jest zastosowanie właściwego prawa materialnego oraz usunięcie ewentualnych błędów popełnionych w tym zakresie przez Sąd pierwszej instancji, niezależnie od tego, czy zostały zarzucone w apelacji. System apelacji pełnej nakłada na Sąd odwoławczy dokonanie własnych ustaleń, których podstawą są dowody zebrane przez Sąd I instancji oraz dowody przeprowadzone w postępowaniu apelacyjnym (art. 382 k.p.c.), o ile Sąd II instancji uzna za konieczne uzupełnienie postępowania dowodowego.

Wspólnota mieszkaniowa stanowi przymusowe zrzeszenie wszystkich właścicieli lokali wchodzących w skład danej nieruchomości budynkowej. Lokale te mogą być wyodrębnione lub niewyodrębnione, a ich charakter może być mieszkalny lub użytkowy. Powiązanie członków wspólnoty wynika tylko z tego, że są właścicielami lokali w tym samym budynku, to zaś powoduje, że postępowanie wewnątrz wspólnoty jest w maksymalnym stopniu odformalizowane, co dotyczy również trybu podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej, gdzie jedyny rygor, o charakterze bardzo ogólnym, wynikać będzie z ustawy o własności lokali. Z kolei ustawa ta w sposób bardzo otwarty, ogólny

uregulowała kwestie funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych (por. Dominik Tyrawa – Prawo wewnętrzne wspólnot mieszkaniowych - pojęcie i zasady. Studia Prawnicze KUL, 2022 r.).

Podjęcie uchwał przez członków wspólnoty mieszkaniowej stanowi realizację uprawnienia i obowiązku wynikającego z art. 27 u.w.l. Uchwały podejmowane przez ogół właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej są bowiem także narzędziem kontrolnym działalności zarządu wspólnoty. W formie uchwał członkowie wspólnoty uprawnieni są do podejmowania najważniejszych, z punktu widzenia funkcjonowania wspólnoty, decyzji, których zarząd nie jest władny podjąć samodzielnie. Ustawa o własności lokali nie przewiduje żadnych kategorii uchwał, które musiałyby zostać poddane pod głosowanie wyłącznie na zebraniu wspólnoty. Wszystkie podejmowane przez wspólnotę mieszkaniową uchwały mogą być zatem przedmiotem głosowania na zebraniu, w trybie indywidualnego zbierania głosów, bądź częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania (art. 23 ust. 1 u.w.l.). Ustawa przewiduje natomiast kategorie uchwał, nad którymi głosowanie powinno być chociażby rozpoczęte na zebraniu rocznym. Są to wskazane w art. 30 ust. 2 u.w.l. sprawy objęte porządkiem zebrania rocznego wspólnoty, tj. uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu; ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 u.w.l. oraz sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium. W przypadku braku uzyskania większości głosowanie może być kontynuowane w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Nie jest sporne pomiędzy stronami, że do podjęcia uchwał nr (...) i (...) miało dojść w trybie mieszanym, co jest zgodne z art. 23 ust. 1 u.w.l. Głosowanie zostało bowiem rozpoczęte na zebraniu w dniu 14 maja 2013 r. (tego dnia ustalono bowiem dopiero treść uchwał), a następnie było kontynuowane w trybie indywidualnego zbierania głosów na kartach do głosowania, opracowanych w formie formularza (wzoru).

Akt głosowania jest indywidualnym wyrażeniem woli przez uprawnionych członków wspólnoty mieszkaniowej, a zatem jest oświadczeniem uprawnionego i odnosi się on do każdego uprawnienia odrębnie. Oświadczenia (głosy) poszczególnych członków wspólnoty składają się na zbiorowe oświadczenie woli, jakim jest uchwała. Jako czynność prawna akt głosowania podlega ogólnej regulacji wynikającej z Kodeksu cywilnego. W szczególności znaczenie mają reguły dotyczące interpretacji oświadczeń woli, w kontekście ochrony innych uczestników obrotu oraz przepisy o wadach oświadczeń woli.

Jeżeli wadą oświadczenia woli obciążony jest głos za uchwałą, to jego nieważność nie powoduje automatycznie nieważności uchwały. Konsekwencje takie mogłyby nastąpić dopiero wtedy, gdyby liczba nieważnych głosów była tak znaczna, że należałoby uznać, że – tak jak twierdzi apelujący - nie oddano wymaganej liczby głosów pozytywnych – jednym słowem, gdyby zaszły okoliczności uzasadniające uznanie uchwały za nieistniejącą.

Każdy z właścicieli ma prawo sprawdzenia dokumentacji odzwierciedlającej sposób głosowania w danej sprawie (art. 29 ust. 3 u.w.l.).

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby przy głosowaniu nad uchwałami nr (...) i nr (...) obowiązywały (wprowadzone w ramach prawa wewnętrznego pozwanej Wspólnoty) zasady, przewidujące i to pod rygorem nieważności, że oddanie głosu przez właściciela dwóch lokali musi nastąpić na odrębnych kartach do głosowania (np. (...) k.1210).

Również posłużenie się przy głosowaniu formularzem tzw. starej karty do głosowania ((...) k.1218), która różniła się od nowej karty do głosowania jedynie elementami graficznymi, a nie zawartością treści dokumentu, nie stanowi uzasadnionej podstawy do zakwestionowania ważności oddanego głosu.

Nie obowiązywała także zasada, iż brak własnoręcznie wpisanej na karcie daty głosowania, (zamieszczenie jej w formie mechanicznej na formularzu – nadrukowanie), miałyby skutkować nieważnością oddanego głosu. Dotyczy to także sytuacji umieszczenia daty po złożeniu podpisu, a nie przed nim. Jak już bowiem wskazano powyżej byłby to zbędny formalizm, nie mający uzasadnienia w przepisach ustawy o własności lokali.

Natomiast konieczność umieszczenia daty głosowania należy uznać za element niezbędny do uznania głosu za ważny. Wynika to już z treści samej (wprowadzonej przez Wspólnotę) karty do głosowania, która przewiduje rubrykę „Data oddania głosu”. Zauważyć trzeba, że obowiązujące przepisy ustawy o własności lokali nie określają precyzyjnie, w jakim momencie następuje skuteczne podjęcie uchwały. Zgodnie jednak z dominującym poglądem orzecznictwa uchwała procedowana w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd lub w trybie mieszanym zapada z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu większości (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2020 r., III CZP 59/19, OSNC 2020/11/93 raz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005/7–8/132 i z dnia 3 kwietnia 2008 r., II CSK 605/07, Lex nr 500179). Czasowa sekwencja zbierania głosów poszczególnych właścicieli lokali pozwala na stwierdzenie, że data podjęcia uchwały w udziałowym systemie głosowania powinna z reguły odpowiadać dacie wyrażenia woli przez ostatniego z właścicieli uprawnionych do głosowania, chyba że dotychczas głosujący właściciele opowiedzieli się za uchwałą o określonej treści, a głosy pozostałych właścicieli nie miały już istotnego znaczenia, co nie zwalnia zarządu z obowiązku zapewnienia im prawa do wzięcia udziału w głosowaniu. W tej sytuacji, bez wskazania przez głosującego członka wspólnoty na karcie do głosowania daty oddania głosu, nie byłoby możliwe ustalenie przez wspólnotę, kiedy to nastąpiło, a w efekcie określenie daty, w której doszło do podjęcia uchwały.

Ponieważ oddanie głosu za pomocą karty do głosowania jest oświadczeniem woli pochodzącym od danej osoby, to brak na karcie podpisu tej osoby stanowi nieusuwalną przeszkodę w uznaniu, iż takowe oświadczenie zostało złożone (por. wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 lipca 2014 r., VI ACa 1630/13, Lex nr 1506754 i z dnia 10 lipca 2013 r. I ACa 18/13, Lex nr 1344268).

Natomiast podstawą do uznania głosu za nieważny nie może być fakt złożenia przez głosującego na karcie do głosowania nieczytelnego podpisu. W prawie cywilnym nie ma legalnej definicji podpisu, bo choć Kodeks cywilny tym pojęciem się posługuje (art. 78 § 1 k.c.), to w obowiązującym ustawodawstwie nie ma wyraźnego wskazania, jaka ma być treść podpisu i w jaki sposób ma być wykonany. Przyjmuje się, że podpis powinien wyrażać co najmniej nazwisko i możliwość identyfikacji składającego poprzez weryfikację elementów najpełniej go indywidualizujących (tj. cech indywidualnych treści podpisu i powtarzalnych w sposobie jego wykonania). Podpis może być skrócony, nie musi być czytelny. Nie ma bowiem bezwzględnie obowiązku podpisywania się pełnym imieniem i nazwiskiem, tj. bez uproszczeń i pominięć niektórych liter (z wyjątkiem podpisu drukowanego) (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2019 r., I CSK 495/18, Lex nr 295912).

Podstawą nieważności głosu nie jest także przypadek przekreślenia swojego podpisu przez głosującego, które to przekreślenie zostało opatrzone jego podpisem, w sytuacji ponownego złożenia podpisu na karcie do głosowania w innej rubryce. W ocenie Sądu Apelacyjnego wobec braku obowiązywania w pozwanej Wspólnocie, a także w ustawie o własności lokali, szczegółowych regulacji odnośnie co do dopuszczalności czynienia skreśleń na karcie do głosowania, jest to dopuszczalne. Na ważność oddanego głosu nie wpływają bowiem skreślenia dokonane w taki sposób, iż ostateczna treść oświadczenia woli złożonego przez głosującego nie budzi wątpliwości (np. (...) k.1326, (...) k. 1327.)

Również zmiana osoby właściciela lokalu w czasie prowadzonego w trybie mieszanym głosowania co do zasady nie powoduje nieważności już oddanego głosu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, jeżeli po rozpoczęciu głosowania właściciel oddał głos, a przed zakończeniem głosowania doszło do zbycia lokalu, to nabywca (nowy właściciel) nie może ponownie uczestniczyć w głosowaniu. Mógłby to uczynić jedynie wówczas, gdyby jego poprzednik prawny ze swojego prawa skutecznie nie skorzystał.

Generalnie osobą uprawnioną do oddania głosu na zebraniu członków wspólnoty, bądź w procedurze indywidualnego zbierania głosów jest każdorazowo właściciel lokalu. Zarówno bowiem nabycie, jak i utrata statusu członka wspólnoty mieszkaniowej ma miejsce wraz z nabyciem, bądź utratą prawa własności lokalu, z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej. Osobą uprawnioną do głosowania nad uchwałami wspólnoty jest również nabywca lokalu, na którego z chwilą uzyskania prawa własności przechodzą wszystkie prawa związane z uczestnictwem we wspólnocie mieszkaniowej przysługujące dotychczas jego zbywcy. Ocena, czy do udziału w zebraniu właścicieli lokali lub w indywidualnym zbieraniu głosów uprawniony jest zbywca czy też nabywca lokalu uzależniona jest od tego, czy w

przyszłości nastąpi wymagany dla nabycia własności wpis w księdze wieczystej. Pamiętać należy przy tym, że zgodnie z art. 29 u.k.w.h., wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie. Jeżeli zatem wniosek o założenie księgi wieczystej i ujawnienie w niej nabywcy lokalu został złożony jeszcze przed zwołaniem zebrania właścicieli lokalu, bądź przed oddaniem przez nabywcę głosu w trybie indywidualnym, głos ten należy uznać za skuteczny, o ile w późniejszym czasie okaże się, że wpis w księdze wieczystej nastąpił (nie ma tu znaczenia kiedy dokładnie będzie miało to miejsce) (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2 października 2007 r., I ACa 756/07, OSA 2009/4/13).

Powód, podnosząc zarzut nabycia w dniu 30 lipca 2013 r. lokalu nr (...) położonego w bl (...), k. 1307, nie przedstawił twierdzeń, (ani dowodów w celu ich wykazania), w oparciu o które Sąd Apelacyjny mógłby poczynić ustalenia, że oddany głos był nieważny. Jak natomiast wynika z niezakwestionowanych w apelacji przez skarżącego ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy w piśmie kierowanym do właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) Osiedla (...) poinformował, że do dnia 20 września 2013 r. podjęto m.in. uchwały: nr (...) za którą oddano 53, 76 % głosów i nr (...), za którą oddano 51,87% głosów. Następnie pismem z dnia 21 stycznia 2014 r. Zarząd Wspólnoty zawiadomił, iż na zebraniu 14 maja 2013 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęto uchwały (...) r. - za przyjęciem uchwały głosowało 55,92% udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciw jej podjęciu 1,56% udziałów w nieruchomości wspólnej; oraz uchwałę nr (...) r. za przyjęciem uchwały głosowało 54,03% udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciw jej podjęciu 3,28 % udziałów w nieruchomości wspólnej, oraz uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na wytoczenie powództwa na podstawie art. 16 u.w.l. przeciwko właścicielowi lokalu nr (...) Panu M. W. - za przyjęciem uchwały głosowało 55,13% udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciw jej podjęciu 0,81 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Z treści obu tych pism wynika, że głosowanie nie zostało zakończone przed dniem 30 lipca 2017 r.

Uchwały nr (...) i nr (...) zostały podjęte na zebraniu 14 maja 2013 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów, przy czym dopiero na zebraniu ustalono ich treść. Rację ma więc skarżący (pismo procesowe k. 846 v.), że głosy oddane przed przystąpieniem do głosowania nad uchwałami na zebraniu w dniu 14 maja 2013 r., jako przedwcześnie są nieważne.

Oddanie nieważnego głosu przed dniem 14 maja 2013 r. nie uniemożliwiło uprawnionym właścicielom realizacji swoich praw (poprzez ponowne wykonanie aktu głosowania) w czasie właściwym, tj. po rozpoczęciu głosowania. Głos nieważny, (z tej przyczyny, że został oddany przed rozpoczęciem głosowania), nie wywołuje bowiem żadnych skutków prawnych, co czyni bezzasadnym zarzut powoda o „wielokrotnym głosowaniu uprawnionych”. O głosowaniu (w rozumieniu art. 23 ust. 1 u.w.l.) można mówić dopiero od chwili jego rozpoczęcia.

Natomiast samo istnienie stosunku współwłasności nie stanowi podstawy uznania głosu oddanego przez jednego za współwłaścicieli za nieważny. W tym zakresie skarżący zgłosił następujące zastrzeżenia: bl.(...) l. (...) współwłasność 2 osób, k.1238 (karta podpisana przez K. T.), bl.(...) lokal (...) współwłasność 2 osób, k.1248 (karta podpisana przez D. M.), bl.(...) lokal (...) współwłasność 2 osób. k.1331 (karta podpisana przez B. S. ), bl.(...) l. (...) współwłasność 3 osób, k. 1351 (karta podpisana przez M. i M. C.), bl.(...) l.(...) współwłasność 3 osób k.1276 (karta podpisana przez H. Z.).

Głosowanie nad uchwałami nr (...) i (...) miało miejsce przed wejściem w życie ustawy z 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U., poz. 1168). W okresie poprzedzającym nowelizację współwłaściciele odrębnego lokalu mieli w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty tylko jeden wspólny głos. Podjęcie decyzji co do wykonania wspólnego prawa jednego głosu było uznawane jako uprawnienie przysługujące wszystkim współwłaścicielom lokalu i wynikało z udziału w nieruchomości wspólnej jako części składowej lokalu. Uzasadnione było więc stosowanie do takiej decyzji przepisów o zarządzie rzeczą wspólną: art. 199 k.c. i art. 201 k.c.. A zatem w zależności od tego, co miało być przedmiotem głosowania (uchwały) - czy czynność zwykłego zarządu, czy przekraczająca zwykły zarząd - wykonanie prawa głosu przez współwłaścicieli lokalu mogło stanowić czynność zwykłego zarządu albo czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, dlatego uzgodnienie treści tego głosu wymagało większości liczonej według wielkości udziałów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2015 r., I CSK 355/14, OSNC 2016/5/66).

Należy jednak podkreślić, że w przypadku lokalu mieszkalnego objętego współwłasnością małżeńską wystarczające jest oddanie głosu przez jednego ze współmałżonków. Do czynności zarządu majątkiem wspólnym dokonywanej przez jednego z małżonków nie jest wymagane pełnomocnictwo współmałżonka, skoro w przypadku małżonków, którzy są współwłaścicielami lokalu na zasadach wspólności ustawowej, każdy z nich może reprezentować oboje i głosować, chyba że drugi z małżonków się temu sprzeciwi (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 14 grudnia 2017 r., I ACa 747/17, Lex nr 2444515). Z tej przyczyny, zgłoszone przez powoda zastrzeżenia dotyczące głosowania odnośnie co do lokali: (...) są bezzasadne. Jak bowiem wynika z wykazu złożonego przez pozwaną Wspólnotę (zamieszczonego na płycie CD k. 1387 - dołączonej do odpowiedzi na pozew): lokal (...) stanowi współwłasność M. i M. C., a lokal (...) współwłasność B. i H. Z..

Zgodnie z art. 23 ust. 2 u.w.l., uchwały podejmowane są przez ogół właścicieli lokali, zapadają większością głosów (więcej niż 50% głosów) obliczaną według wielkości udziałów.

Po analizie zgłoszonych przez powoda zastrzeżeń co do ważności oddanych głosów nad uchwałami nr (...) i nr (...) - Sąd Apelacyjny uznał je za zasadne w następującym zakresie:

1. podpis skreślony (...) udział 5410 k.1295 (głos za),
2. brak daty oddania głosu (...) udział 6940 k.1253 i k.1243 (głos za),
3. głos oddany przed ustaleniem treści uchwały poddanej pod głosowanie i rozpoczęciem głosowania, tj. 9 maja 2013 r. (...) udział 6940 k. 1256 (głos za),
4. głos oddany przed ustaleniem treści uchwały poddanej pod głosowanie i rozpoczęciem głosowania, tj. 12 maja 2013 r. (...) udział 2870 k. 1356 (głos za),
5. głos oddany przed ustaleniem treści uchwały poddanej pod głosowanie i rozpoczęciem głosowania, tj. 8 maja 2013 r. (...) udział 7010 k. 1227 (głos za),
6. głos oddany przed ustaleniem treści uchwały poddanej pod głosowanie i rozpoczęciem głosowania, tj. 8 maja 2013 r. (...) udział 8640 k. 1355 (głos za),
7. brak daty oddania głosu (...) udział 8050 k. 1250 (głos za),
8. skreślono podpis (...) udział 9010 k. 1293, (głos za),
9. brak daty głosowania (...) udział 8420 k. 1312 (głos za),
10. brak podpisu (...) udział 3410 k.1353 (głos za),
11. brak daty głosowania (...) udział 5730 k.1313 (głos za),
12. brak podpisu (...) udział 3350 k.1352 (głos za)
13. głos oddany przed ustaleniem treści uchwały poddanej pod głosowanie i rozpoczęciem głosowania, tj. 12 maja 2013 r. (...) udział 3050 k. 1286, a na k.1287 brak podpisu (głos za),
14. brak daty głosowania (...) udział 5410 k.1214 (głos za),
15. brak daty głosowania (...) udział 3050 k.1289 (głos za),
16. głos oddany przed ustaleniem treści uchwały poddanej pod głosowanie i rozpoczęciem głosowania, tj. 13 maja 2013 r. (...) udział 3050 k. 1362 (głos za),

17. brak daty głosowania (...) udział 3050 k.1365 i k.1377 (głos za),
18. brak daty głosowania (...) udział 5830 k.1297 (głos za),
19. brak daty głosowania (...) udział 6880 k.1328 (głos za),
20. brak daty głosowania (...) udział 3050 k.1318 (głos za),
21. brak daty głosowania (...) udział 5830 k.1354 (głos za),
22. brak daty głosowania (...) udział 4760 k.1235 i k.1236 (głos za),
23. brak daty głosowania (...) udział 10270 k.1274 (głos za),
24. brak daty głosowania (...) udział 5400 k.1219 (głos za),
25. głos oddany przed ustaleniem treści uchwały poddanej pod głosowanie i rozpoczęciem głosowania, tj. 13 maja 2013 r. (...) udział 6890 k. 1275 (głos za),
26. głos oddany przed ustaleniem treści uchwały poddanej pod głosowanie i rozpoczęciem głosowania, tj. 13 maja 2013 r. (...) udział 4660 k. 1279 (głos za),
27. głos oddany przez K. T., w sytuacji gdy zgodnie z wykazem przedstawionym przez pozwaną Wspólnotę współwłaścicielami lokalu są K. T. i A. K. (brak danych aby byli małżeństwem) (...) udział 5710 k.1238 (głos za),
28. głos oddany przez D. M., w sytuacji gdy zgodnie z wykazem przedstawionym przez pozwaną Wspólnotę właścicielem lokalu jest A. M. , (...), udział 8050 k. 1248 (głos za),
29. głos oddany przez B. S., w sytuacji gdy zgodnie z wykazem przedstawionym przez pozwaną Wspólnotę współwłaścicielami lokalu są B. S. i R. K. (brak danych aby byli małżeństwem), (...), udział 5810 k.1331 (głos za),

W zakresie lokali z poz. (...) nie zostały przedstawione dowody, że osoby które złożyły podpis na kartach do głosowania wykonywały prawo głosu przysługujące wówczas wszystkim współwłaścicielom, a w przypadku lokalu z poz. (...), że głosowała osoba uprawniona.

Na podstawie dowodów z dokumentów przedstawionych przez pozwaną Wspólnotę Sąd Okręgowy ustalił, że na datę zakończenia głosowania za przyjęciem uchwały nr (...) opowiedzieli się właściciele reprezentujący 961.400 udziałów w nieruchomości wspólnej, tj. 54,14%, za przyjęciem uchwały (...) r. opowiedzieli się w właściciele reprezentujący 947.480 udziałów w nieruchomości wspólnej, tj. 53,36%. Bezwzględna większość wszystkich udziałów we wspólnocie mieszkaniowej wynosiła 887816/1775630.

Po odjęciu przez Sąd Apelacyjny skutecznie zakwestionowanych głosów (odpowiadającym 166.530 udziałom) należy uznać, że za przyjęciem uchwały nr (...) opowiedzieli się właściciele reprezentujący tylko 794.870 (961.400 – 166.530) udziałów, a uchwały nr (...) r. reprezentujący tylko 780.950 (947.480 – 166.530) udziałów, co oznacza, iż pułap bezwzględnej większości głosów - 887.816 (ponad 50% głosów za) nie został osiągnięty. Zatem uchwały te nie istnieją, bo nie uzyskały większości głosów. Także w przypadku zsumowania jedynie udziałów z pozycji od 1 do 26 (146.960 udziałów) pułap ten nie zostałby zrealizowany.

W związku z uznaniem apelacji za uzasadnioną w części dotyczącej rozstrzygnięcia o powództwie głównym (roszczeniu o ustalenie nieistnienia uchwał nr (...) i nr (...)) zbędne stało się odniesienie się przez Sąd Apelacyjny do zarzutów, których ewentualna zasadność mogłaby stanowić podstawę stwierdzenia nieważności lub uchylecia zaskarżonej uchwały. Jak bowiem wynika z uzasadnienia postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2019 r., I CSK 56/19,

niepubl., potrzeba odniesienia się do wszystkich zarzutów podniesionych w apelacji odpada w sytuacji, w której Sąd II instancji uznał - odmiennie od Sądu I instancji - zaskarżoną uchwałę za nieistniejącą, gdyż nie została podjęta.

Uznając apelację za uzasadnioną Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie drugim w ten sposób, że ustalił nieistnienie uchwał właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W.: nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r. i nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty (...) w W..

Zmiana wyroku w zakresie rozstrzygnięcia o roszczeniu głównym spowodowała konieczność wydania ponownego rozstrzygnięcia o kosztach procesu, którymi zgodnie z wynikiem sporu Sąd Apelacyjny na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c. obciążył w całości stronę pozwaną. Dlatego na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie trzecim w ten sposób, że ustalił, iż koszty procesu w całości poniesie strona pozwana, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym Warszawa - Praga w Warszawie.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięcie zapadło na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny zasądził od pozwanej Wspólnoty na rzecz apelującego kwotę 400 zł, odpowiadającą poniesionym przez M. W. kosztom opłat sądowych w instancji odwoławczej.

SSA Edyta Jefimko