

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 marca 2019 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Ryszard Iwankiewicz

Sędziowie: SSA Agnieszka Bednarek-Moraś

SSA Krzysztof Górski (sprawozdawca)

Protokolant: st. sekr. sąd. Marta Osińska

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2019 roku, w Szczecinie, na rozprawie

sprawy z powództwa W. M., T. W., E. P. (1) i T. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w M.

przy udziale interwenienta ubocznego po stronie powodowej J. K. (1)

o ustalenie nieistnienia uchwał, ewentualnie o uchylenie uchwał

na skutek apelacji interwenienta ubocznego od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 22 marca 2018 r. sygn. akt I C 489/17

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że :

a. w punkcie I ustala, że nie istnieją uchwały pozwanej wspólnoty z dnia 25 marca 2017 oznaczone nr (...) w przedmiocie odwołania zarządu wspólnoty i nr (...) w przedmiocie powołania nowego zarządu Wspólnoty

b. w punkcie II. zasądza od pozwanego na rzecz każdego z powodów kwotę po 100 zł (sto złotych) tytułem kosztów procesu;

c. w punkcie III. zasądza od pozwanego na rzecz interwenienta ubocznego J. K. (1) kwotę 80 zł (osiemdziesięciu złotych) tytułem kosztów interwencji ubocznej;

II. zasądza od pozwanego na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 512 zł (pięciuset dwunastu złotych) tytułem kosztów interwencji w postępowaniu apelacyjnym.

Krzysztof Górski Ryszard Iwankiewicz Agnieszka Bednarek Moraś

I ACa 593/18

UZASADNIENIE

Powodowie T. W., E. P. (1), T. K. oraz W. M. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w M. zgłosili żądanie ustalenia, że uchwały nr (...) oraz (...) podjęte przez pozwaną w dniu 25 marca 2017

r. nie istnieją, tzn. nie zostały skutecznie podjęte, nadto jako żądanie ewentualne zgłosili żądanie uchylenia uchwały nr (...).

W pozwie zawarli wniosek o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu podali, iż na zebraniu członków pozwanej, które odbyło się 25 marca 2017 r., podjęto m.in. dwie zaskarżone uchwały odnoszące się do odwołania dotychczasowego zarządu wspólnoty i powołaniu nowego. Wśród oddanych głosów uwzględniono również głos członka pozwanej - W. Z. (1). Ten opuścił zebranie w czasie jego trwania przed głosowaniami. Gdy uczestnicy zebrania planowali przejść do głosowań, jeden z uczestników – B. R., skontaktowała się z nim telefonicznie i poprosiła go o umocowanie kogoś z pozostałych uczestników do oddania głosu w jego imieniu. Tak też się stało, W. Z. (1) w trakcie rozmowy telefonicznej wskazał pełnomocnika, ale nie poinformowano o tym fakcie wszystkich członków komisji skrutacyjnej. Okazało się, że głos za W. Z. (1) i jego córkę A. Z. (1) oddał członek komisji skrutacyjnej A. D..

Zdaniem powodów, bez głosu oddanego przez pełnomocnika W. Z. (1), zaskarżone uchwały nie zostałyby podjęte, gdyż brakowałoby do tego wymaganej większości głosów.

Uzasadniając żądanie ewentualne powodowie wskazali, że gdyby Sąd ustalił, iż zaskarżone uchwały zostałyby podjęte również bez głosów W. Z. (1) i A. Z. (1), to uchwała statuująca nowy zarząd powinna zostać uchylona, gdyż nie doszło do skutecznego odwołania dotychczasowego zarządu pozwanej. Gdyby członkowie pozwanej zdawali sobie sprawę z tego, że dotychczasowy jej zarząd nie został skutecznie odwołany, nie głosowaliby nad powołaniem nowego (k. 2-4).

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Swoje stanowisko argumentowała tym, iż od dłuższego czasu jej członkowie próbowali odwołać zarząd w osobach A. B. (1), A. Z. (2) i J. K. (1). Jedną z nich podjęto w roku 2014, ale podjęte uchwały zostały zaskarżone, a dotyczący ich spór sądowy nie dobiegł dotąd końca. Kolejną próbę podjęto na zebraniu w marcu 2017 r.

Pozwana przyznała, że wśród głosów oddanych w kwestii odwołania dotychczasowego zarządu i powołania nowego, były głosy B. i W. Z. (1) oraz A. Z. (1). Dwie pierwsze osoby udzieliły pełnomocnictwa do głosowania w ich imieniu A. D.. Nie udzieliła go natomiast A. Z. (1). W efekcie pozwana przyznała, że głosu oddanego za nią nie można uznać za ważny. Nie mniej jednak, wobec uchwalenia zaskarżonych uchwał przy niewielkiej różnicy głosów, głosowanie kontynuowano po zebraniu w trybie indywidualnego zbierania głosów. Uzyskany wynik potwierdzał, iż uchwały zostały skutecznie podjęte, albowiem uzyskały wymaganą większość głosów.

Pozwana nie zgodziła się również z żądaniem ewentualnym powodów. Podniosła, iż według niej uchwała odwołująca „stary” zarząd została podjęta prawidłowo. Dodatkowo, z treści uchwały o wyborze nowego zarządu wynika wola większości członków pozwanej w zakresie zmiany składu osobowego zarządu.

Konkludując pozwana wskazała, iż zakwestionowane uchwały zostały podjęte skutecznie, bez błędów proceduralnych, które mogłyby skutkować nieważnością lub ich uchyleniem. Stanowią wyraz realizacji przez członków pozwanej ich podstawowego prawa do zmiany składu osobowego zarządu pozwanej (k. 22-25).

Ustosunkowując się do twierdzeń zawartych w odpowiedzi na pozew powodowie przyznali, iż W. Z. (1) udzielił A. D. pełnomocnictwa do udziału w głosowaniach, ale według nich miało to miejsce już po głosowaniu. Zaprzeczyli natomiast temu, by zaskarżone uchwały uzyskały większość także bez głosów oddanych nieważnie przez A. D. (k. 150-152).

W toku postępowania skutecznie interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosił J. K. (1). Zgłosił przy tym wnioski zbieżne z żądaniami powodów. Przytoczył przy tym argumenty zgłoszone w pozwie przez powodów. Interes prawny w przystąpieniu do postępowania tłumaczył możliwą szkodą, jaką mogłoby przynieść jemu oraz pozostałym członkom pozwanej, wprowadzenie do obrotu prawnego nieistniejącej uchwały o wyłonieniu nowego zarządu (k. 176).

Wyrokiem z dnia 22 marca 2018 Sąd Okręgowy oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

Orzeczenie to oparto o następujące (uznane za bezsporne lub udowodnione) okoliczności faktyczne:

W budynkach mieszkalnych położonych przy ul. (...) w M. znajduje się 124 lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności. Ogół ich właścicieli stanowi Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w M.. Członkiem wspólnoty jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w upadłości.

Większość z właścicieli nie przebywa na co dzień w swoich lokalach - zamieszkują oni w innych rejonach Polski, jak i innych państwach. Jedynie 3 właścicieli mieszka w M.. Sytuacja ta stwarza wielokrotnie trudności w sprawnym podejmowaniu przez Wspólnotę uchwał – niejednokrotnie każde zebranie poprzedzone musi być długimi przygotowaniem, korespondencyjnym zawiadamianiem właścicieli, a także udzielaniem niezbędnych pełnomocnictw przez osoby, które nie mogą stawić się osobiście.

E. P. (1) razem z mężem P. P. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w M., dla którego prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Świnoujściu księga wieczysta KW nr (...). Z prawem własności tego lokalu związany jest udział 84/10000 w prawie własności nieruchomości zabudowanej dwoma budynkami przy ul. (...)

T. W. razem z mężem P. W. (1) na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w M., dla którego prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Świnoujściu księga wieczysta KW nr (...). Z prawem własności tego lokalu związany jest udział 92/10000 w prawie własności nieruchomości zabudowanej dwoma budynkami przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

T. K. i razem z mężem Z. K. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w M., dla którego prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Świnoujściu księga wieczysta KW nr (...). Z prawem własności tego lokalu związany jest udział 83/10000 w prawie własności nieruchomości zabudowanej dwoma budynkami przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

W. M. razem z żoną R. M. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w M., dla którego prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Świnoujściu księga wieczysta KW nr (...). Z prawem własności tego lokalu związany jest udział 81/10000 w prawie własności nieruchomości zabudowanej dwoma budynkami przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

J. K. (1) razem z żoną L. K. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w M., dla którego prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Świnoujściu księga wieczysta KW nr (...). Z prawem własności tego lokalu związany jest udział 65/10000 w prawie własności nieruchomości zabudowanej dwoma budynkami przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

We wspólnocie obowiązuje dwustopniowy model zarządzania. Członkowie wybierają trzyosobowy zarząd, w skład którego wchodzi osoby fizyczne, a ponadto posiadają administratora w osobie I. G., prowadzącej działalność pod nazwą (...) Zarządzanie i administrowanie nieruchomościami z siedzibą w Ś..

Od wielu lat członkami zarządu byli: J. K. (1), A. Z. (2) i A. B. (1).

W ocenie większości członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, zarząd w osobach J. K. (1), A. B. (1), A. Z. (2) postępował niezgodnie z prawem, działał na szkodę wspólnoty Mieszkaniowej, nie dbał o interesy właścicieli, dowolnie

i w sposób niegospodarny wydawał środki zgromadzone na funduszu remontowym i eksploatacyjnym wspólnoty mieszkaniowej.

Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej w 2009 r. zwrócili się do Sądu Rejonowego w Świnoujściu o ustanowienie zarządcy przymusowego. Sprawa prowadzona była pod sygnaturą akt I Ns 460/09.

Podejmowano próby odwołania zarządu. Jedna z pierwszych takich prób miała miejsce na zebraniu rocznym w 2014 r., ale z uwagi na brak quorum głosy miały być zbierane przez zarząd. Uchwała została zaskarżona i toczyła się w odniesieniu do niej sprawa I C 833/16, przy czym w ramach zabezpieczenia wstrzymano jej wykonanie.

Kolejna uchwała w przedmiocie odwołania zarządu została podjęta w 2016 r., ale została ona zaskarżona przez T. W. (I C 1401/16) i w ramach toczącego się postępowania udzielono zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonania uchwał o odwołaniu dotychczasowego zarządu i powołaniu nowego zarządu.

Od 2012 r. zarząd nie uzyskał na zebraniach ani razu absolutorium i nie zatwierdzono żadnego sprawozdania z działalności zarządu, czy sprawozdania finansowego.

Część członków wspólnoty była zdeterminowana do działań zmierzających do zmiany zarządu.

Członkowie zarządu za funkcję otrzymywali miesięcznie zwrot kosztów w wysokości 171 zł, a J. K. (1) o 45 zł więcej.

Na dzień 25 marca 2017 r. zostało zwołane zebranie wspólnoty jako roczne w Sali konferencyjnej hotelu (...) przy ul. (...). Przedmiotem zebrania rocznego miało być przedstawienie sprawozdania zarządu za 2016 r., przedstawienie sprawozdania finansowego za 2016 r. oraz głosowanie w przedmiocie ich zatwierdzenia oraz głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium, w sprawie planu remontów i planu gospodarczego na 2017 r., w tym ustalenie wysokości zaliczek na fundusz remontowy.

Osoby przychodzące na zebranie podpisywały listę obecności. Ze 122 właścicieli stwierdzono obecność 102, w tym reprezentowanych przez pełnomocników. Na zebraniu obecna była reprezentacja 77,89 % ogółu. Przy sprawdzaniu obecności weryfikowano również pełnomocnictwa. Weryfikacją osób przychodzących zajmowała się pracownica administratora Wspólnoty E. G., członek zarządu A. Z. (2), P. M. (1). M. D. (1) została poproszona o sporządzenie listy pełnomocnictw, gdyż praktyką w tej wspólnotcie było głosowanie przez pełnomocników. Zdarzały się sytuacje, że właściciele obecni nawet na zebraniu udzielali pełnomocnictw innym osobom.

Osobom obecnym były wydawane kartki do głosowania, służące na potrzeby głosowania za podniesieniem ręki. Wydawano tyle kartek ile osób było reprezentowanych na zebraniu.

Wyłonienie wskazanej komisji nastąpiło w związku z brakiem zaufania do zarządu i administratora wspólnoty.

J. K. (1) nie akceptował sposobu weryfikacji obecności i pełnomocnictw, czemu dał wyraz ostentacyjnie sprzeciwiając się działaniu komisji.

Na przewodniczącego zebrania został wybrany J. B., który na zebraniu reprezentował przyjaciela pana K..

Członkami komisji skrutacyjnej zostali wybrani A. D., P. B. (1) i M. R. (1). Wyrazili ono zgodę na swój udział w pracach komisji. Protokolantem zebrania został P. M. (2), który z przebiegu zebrania sporządzał protokół odręczny.

Po ukonstytuowaniu władz zebrania M. D. (2) zgłosiła dodatkowe punkty do porządku obrad: odwołanie starego zarządu i powołanie nowego. Wnioski zostały poddane pod głosowanie i przyjęte.

W trakcie przedstawiania sprawozdania z działalności zarządu za 2016 r. rozpoczęto zbieranie głosów pod uchwałą nr (...) r. o odwołaniu Zarządu Wspólnoty w osobach: A. B. (1), A. Z. (2) i J. K. (1).

Początkowo zajął się tym wyłącznie M. R. (1). Dysponował listą obecności i kartą do głosowania, co pozwoliło mu ustalić czy dana osoba może oddać głos.

W trakcie zbierania głosów zostało przedstawione całe sprawozdanie z działania zarządu, E. G. przedstawiła także sprawozdanie finansowe, a wyników głosowania jeszcze nie było.

Z uwagi na przedłużający się czas zbierania głosów na prośbę przewodniczącego zebrania, później dołączyły do niego pozostałe członkinie komisji. Na kartach do głosowania podpisy składali właściciele i ich pełnomocnicy. Przy podpisywaniu uchwał nie weryfikowano już pełnomocnictw.

W. Z. (1) był obecny na rozpoczęciu zebrania, złożył swój podpis pod listą obecności, jednak opuścił je zanim doszło do zbierania głosów pod uchwałą w sprawie odwołania dotychczasowego zarządu. Siedział przy stoliku z A. D.. Przed opuszczeniem obrad nie udzielał nikomu pełnomocnictwa do głosowania i nie upoważniał nikogo do głosowania w jego imieniu.

Około godziny 15:00 skontaktowała się z nim telefonicznie B. R., z zapytaniem jak będzie głosował w sprawie starego zarządu. W. Z. (1) był zdecydowany głosować za odwołaniem starego zarządu. Przekazał informację, by został za niego oddany głos, zaś następnego dnia dostarczy pełnomocnictwo. W chwili rozmowy była mowa o głosowaniu za uchwałą w przedmiocie odwołania dotychczasowego zarządu, ale W. Z. (1) godził się by głosowanie w jego imieniu objęło także pozostałe uchwały podejmowane na tym zebraniu.

Za A. Z. (1), której przysługuje udział 0.750 w rubryce „głos za” podpis złożyła A. D..

Za B. i W. Z. (1), którym przysługuje udział 1,210 w rubryce „głos za” podpis złożyła A. D..

B. R. informowała ją o stanowisku W. Z. (1).

W późniejszym czasie W. Z. (1) sporządził pisemne pełnomocnictwo dla A. D..

Uchwałą nr (...) z dnia 25 marca 2017 r. odwołano zarząd Wspólnoty w osobach: A. B. (1), A. Z. (2), J. K. (1). Według ustaleń Komisji Skrutacyjnej na zebraniu za uchwałą głosowało 50,44 %, przeciwko 22,54 %, zaś wstrzymało się 2,46 %. Uchwała została ogłoszona w trakcie zebrania. Głosy były liczone przez wszystkich członków komisji skrutacyjnej. Członkowie Komisji złożyli podpisy pod protokołem w obecności J. B..

Na tym samym zebraniu głosowano uchwałą nr (...) o udzieleniu absolutorium zarządowi i uchwałą nr (...) o przyjęciu sprawozdania finansowego. Uchwały te nie zostały przegłosowane. W przypadku uchwały (...) za udzieleniem absolutorium głosowało 21,56 %, przeciwko 47,61 %, zaś wstrzymało się 0,42 %.

W przypadku uchwały (...) o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za jej przyjęciem głosowało 25,05 %, przeciwko 49,21 %, wstrzymało się 2,13 %.

Głosowanie miało być kontynuowane w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Po ogłoszeniu uchwały (...) została zgłoszona propozycja głosowania nad składem nowego zarządu.

M. D. (1) zgłosiła by pod głosowanie poddać tożsamą uchwałą jak z zebrania z czerwca w 2016 r. w osobach: W. Z. (2), A. S. i J. R..

W trakcie dyskusji zostali zgłoszeni także inni kandydaci: Pan S. i J. S.. Pan S. obecny na zebraniu nie wyraził zgody na swoje kandydowanie, zaś J. S. nie był obecny na zebraniu.

Ostatecznie poddano pod głosowanie kolejną uchwałą (...) r. o powołaniu nowego zarządu w osobach W. Z. (2), A. S. i J. R..

Na zebraniu za uchwałą głosowało 50,56 %, przeciwko 15,94 %, zaś głosów wstrzymujących było 5,68 %

Również w przypadku tej uchwały głos za A. Z. (1) oraz małżonków Z. oddała A. D..

Uchwała o powołaniu nowego zarządu została również ogłoszona na zebraniu.

Przed zakończeniem zebrania poinformowano obecnych, że zbieranie głosów pod uchwałami będzie kontynuowane poprzez indywidualne zbieranie głosów.

Po zakończeniu zebrania członkowie komisji skrutacyjnej podpisali wszystkie protokoły i przekazali dokumentację z prac komisji J. B.. Żaden z członków komisji nie zgłaszał uwag dotyczących prac komisji w trakcie zebrania, w tym zbierania głosów, ich liczenia.

Dokumenty z przebiegu zebrania zostały zabrane przez J. B.. Odręczny protokół został zabrany przez sekretarza, którego obowiązkiem było sporządzenie komputerowej wersji protokołu.

Przepisany protokół został przekazany członkom nowo powołanego zarządu w dniu 28 kwietnia 2017 r.

W dniu 01 kwietnia 2017 r. J. B. przekazał dokumenty z zebrania W. Z. (2).

Natomiast przepisany protokół został przekazany członkom nowo powołanego zarządu w dniu 28 kwietnia 2017 r.

W trakcie zebrania nikt nie wywierał presji na członków komisji skrutacyjnej.

Następnego dnia po zebraniu, przed budynkiem Wspólnoty zebrała się grupa osób popierająca dotychczasowy zarząd w osobach: R. M. i W. M., małżonków K., małżonków O. i T. W..

Dołączył do nich W. Z. (1), który został zapytany o sposób głosowania i nieobecność w trakcie głosowania. Został poproszony o nieprzekazywanie pełnomocnictwa. J. K. (1) informował W. Z. (1), że pełnomocnictwo udzielone telefonicznie nie jest ważne.

W dniu 01 kwietnia 2017 r. W. Z. (1) przekazał informację R. M., że zdecydował się udzielić pełnomocnictwa i prosił o kontakt telefoniczny do T. W., by ją o tym poinformować.

Pełnomocnictwo zostało przez niego podpisane.

Bezpośrednio po zebraniu osobom nieobecnym na zebraniu umożliwiono głosowanie pod wszystkimi uchwałami, jakie poddano pod głosowanie w dniu 25 marca 2017 r.

Członkowie nowo wybranego zarządu sporządzili pismo informujące o przebiegu zebrania i uchwałach poddanych pod głosowanie, podając liczbę głosów oddanych za uchwałami, z prośbą skierowaną do osób które nie były obecne, by oddały swój głos i kartę do głosowania zwróciły do 30 kwietnia 2017 r.

Została przygotowana tabela obejmująca 6 uchwał poddanych pod głosowanie jako karta indywidualnego głosowania.

Pismo z kartą do głosowania zostało skierowane do H. B., T. B., E. S., P. B. (2), W. F., A. Z. (4), A. J., P. K., U. L., L. M., D. P., J. i K. P., C. T., E. N., D. Z., M. M. (2), O. F., B. S., G. U., A. W..

Głosy zostały oddane w ten sposób przez H. B. (udział 0,81), E. N. (udział 0,420), W. i E. F. (0,70), C. T. (0,80), D. Z. (0,840), P. K. (1,050), M. M. (2) (0,90), A. Z. (4) (0,420).

Głosy były oddawane w okresie od 27 marca 2017 r. do 5 kwietnia 2017 r.

Wszyscy wymienieni za wyjątkiem M. M. (2) głosowali za odwołaniem zarządu w osobach: A. B. (1), A. Z. (2) i J. K. (1) i za powołaniem nowego zarządu w osobach: W. Z. (2), A. S., J. R.. M. M. (2) wstrzymał się od głosowania.

Drogą mailową w dniu 27 marca 2017 r. T. W. i P. W. (2) zwrócili się do administratora Wspólnoty I. G. o udostępnienie dokumentów z ostatniego zebrania: listy obecności, protokołów komisji skrutacyjnej, kart do głosowania, udzielonych pełnomocnictw, z jednoczesną prośbą o wskazanie terminu kiedy to będzie możliwe.

W dniu 29 marca 2017 r. T. W. stawiała się w biurze (...) celem zapoznania się z dokumentami dotyczącymi ostatniego zebrania, ale nie zostały one jeszcze przekazane przez Przewodniczącego Zebrania.

Po zebraniu wśród członków wspólnoty rozgorzała dyskusja dotycząca głosowania, w tym oddania głosu przez W. Z. (1).

W dniu 01 kwietnia 2017 r. M. R. (1) skierował do A. D. wiadomość mailową dotyczącą głosowania przez W. Z. (1) na zebraniu w dniu 25 marca 2017 r. z pytaniami dotyczącymi przebiegu głosowania.

Pomiędzy członkami komisji skrutacyjnej odbyła się wymiana wiadomości.

W dniu 2 kwietnia 2017 r. T. W. skierowała wiadomość na skrzynkę mailową M. B., adresowaną do jej męża J. B., wskazując że ma wiedzę o tym, że W. Z. (1) ma dopiero podpisać listę do głosowania i jeśli to nastąpi zażądała by wskazał datę przy swoim podpisie.

Prokuratura Rejonowa w Świnoujściu w związku z głosowaniem wszczęła dochodzenie Ds. 664/2017. Dotyczy ono czynów z art. 270 § 1 k.k. (fałszowanie dokumentów). Zakresem postępowania objęta jest m.in. kwestia złożenia podpisu w imieniu W. Z. (1).

Pismem z dnia 12 maja 2017 r. Zarząd wspólnoty A. S. i J. R. w związku z pismami J. K. poinformowali o wynikach głosowania na zebraniu za uchwałami (...) i (...). Jednocześnie wskazali, że na moment udzielania odpowiedzi w związku z trwającym głosowaniem w trybie indywidualnego zbierania głosów, za uchwałą (...) zebrano 54,82 % głosów, zaś uchwałą (...) zebrano 54,94 % głosów. Pismo zostało nadane do wszystkich członków wspólnoty.

Po doliczeniu głosów oddanych w trybie indywidualnego zbierania za uchwałą nr (...) głosowało 56,56 % udziałów, zaś za uchwałą (...) głosowało 56,68 %.

Wspólnota uchwaliła w dniu 20 marca 2010 r. statut.

Zgodnie z § 10 ust. 1 – 4 tego statutu:

1. Osoba prawna będąca członkiem wspólnoty działa w sprawach wspólnoty poprzez swojego pełnomocnika. Reprezentantem lub pełnomocnikiem osoby prawnej może być wyłącznie osoba fizyczna. Osoba prawna postawiona w stan upadłości działa przez syndyka masy upadłości.
2. Osoba fizyczna będąca członkiem wspólnoty może działać w sprawach wspólnoty przez pełnomocnika, który może być dowolna osoba fizyczna mająca pełną zdolność co czynności prawnych.
3. Pełnomocnicy, o których mowa w pkt 1 i 2 muszą dysponować pisemnym pełnomocnictwem, podpisanym przez właściciela lokalu lub jego prawnego reprezentanta. W upoważnieniu musi być określony termin zebrania (lub uchwały przy głosowaniu korespondencyjnym) oraz zakres pełnomocnictwa poprzez podanie konkretnych uchwał lub całego porządku obrad na tym zebraniu.
4. pełnomocnictwo ogólne pozwala pełnomocnikowi na głosowanie jedynie w sprawach dotyczących zwykłego zarządu.

Zgodnie z § 20 Statutu:

1. Właściciele lokali podejmują uchwały we wszystkich sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu (oprócz wymienionych w art. 22 ust. 3 UWL), są również:

a) wybór zarządu lub członków zarządu, a także ich zawieszenie i odwołanie

b) (...)

Zgodnie z § 23 Statutu:

1. Uchwały podejmuje się na zebraniu właścicieli lokali.

2. Uchwałę właścicieli można podjąć w trybie indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd:

a) jeśli uchwała musi być podjęta w trybie pilnym

b) jeśli uchwała, którą poddano pod głosowanie na zebraniu, nie uzyskała wymaganej większości głosów

3. w głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów uczestniczą wyłącznie właściciele, którzy nie uczestniczyli w głosowaniu nad daną uchwałą na zebraniu.

Zgodnie z § 28 ust 3 i 4:

3. Protokół (dop. z zebrania wspólnoty) winien być zredagowany w ciągu 21 dni, a po zredagowaniu podpisany przez Przewodniczącego Zebrania.

4. Protokół sporządzony w formie określonej w ust. 3 jest przechowywany w dokumentacji u zarządcy

W oparciu o przedstawione okoliczności Sąd uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd wskazał, że podstawę zaskarżenia uchwał wspólnoty stanowi co do zasady przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r., poz. 716), zgodnie z którym 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.

Przepis powyższy przewiduje cztery niezależne od siebie podstawy zaskarżenia, tj. niezgodność uchwały z przepisami prawa, niezgodność uchwały z umową właścicieli lokalu, naruszenie przez uchwałę zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością lub też naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z ww. wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia, a naruszenie przez uchwałę którejkolwiek z nich uzasadnia jej uchylenie.

Powodowie formułując żądanie ewentualne powołali się na jedną z nich, a mianowicie na niezgodność z przepisami prawa, podkreślając w szczególności wadliwość w zakresie procedury głosowania.

Sąd wskazał, że dopuszcza się też, aby zaskarżenie uchwały polegało także na wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały, przy czym podstawy takiego powództwa należy upatrywać w przepisie art. 189 k.p.c.

Powództwo o uchylenie uchwały przewidziane w art. 25 ust. 1 u.w.l. ma określone w przepisie tym przesłanki zaskarżenia i tylko wystąpienie którejś z nich może być podstawą do uwzględnienia roszczenia. Powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały ma zaś za podstawę art. 189 k.p.c. i jest ono odrębne od regulacji zawartej w art. 25 ust. 1 u.w.l. - z reguły wymaga wskazania tak rażących uchybień przy podejmowaniu uchwały, że uchwała w istocie nie istnieje.

Powodowie formułując pozew, zgłosili żądanie ustalenia nieistnienia uchwał (...) o odwołaniu zarządu i (...) o powołaniu zarządu oraz żądanie ewentualne o uchylenie uchwały (...), w sytuacji gdyby została podjęta.

Z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika, że podmiotem uprawnionym do zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej jest każdy właściciel lokalu, będący członkiem danej wspólnoty mieszkaniowej.

Sąd wyjaśnił że okoliczność, że powodowie są właścicielami lokali na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej, nie pozbawia ich legitymacji zarówno do wytoczenia powództwa mającego oparcie w art. 189 k.p.c. i art. 25 ustawy o własności lokali. Ustawodawca w art. 36 § 1 k.r.o. postanowił, że oboje małżonkowie są obowiązani współdziałać w zarządzie majątkiem wspólnym, a zgodnie z art. 36 § 2 k.r.o. każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać takim majątkiem (z wyjątkami, wynikającymi z przepisów). Wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego. Czynność głosowania na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej stanowi niewątpliwie zarząd majątkiem wspólnym z punktu widzenia art. 36 § 2 k.r.o. jeżeli małżonkowie są właścicielami lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład tej wspólnoty na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej. Czynności takiej dokonuje jeden z małżonków zgodnie z posiadanym uprawnieniem wynikającym z ww. przepisu - ze skutkiem dla współmałżonka. 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. Przedmiot zaskarżonych uchwał w żadnym razie nie sprzeciwia się przyjęciu, że prawo głosu nad nimi mogło samodzielnie wykonać każde z małżonków w ramach uprawnienia do samodzielnego zarządu majątkiem wspólnym w tych wszystkich przypadkach, gdzie lokal stanowi przedmiot wspólności małżeńskiej.

W przypadku gdy lokal, czy udział należy do małżonków nie ma przeszkód by jeden z małżonków głosował za uchwałą, jak też by samodzielnie wytoczył powództwo z art. 25 ustawy o własności lokali, czy o ustalenie nieistnienia uchwały.

W rozpoznawanej sprawie poza sporem pozostawało, że powodowie są członkami pozwanej Wspólnoty i są legitymowani do zaskarżenia uchwał.

Sąd wyjaśnił, że w sprawie nie było sporu co do tego, że powództwo zostało zgłoszone w ustawowym terminie 6 tygodni, aczkolwiek termin mógł dotyczyć wyłącznie żądania ewentualnego. Biorąc pod uwagę, że zaskarżone uchwały zostały podjęte w trybie mieszanym, przyjęć trzeba, że termin sześciotygodniowy rozpoczął bieg z dniem zawiadomienia powodów o podjęciu tych uchwał, co miało miejsce już w toku sprawy.

Sąd miał na uwadze, że strona powodowa zażądała ustalenia nieistnienia uchwał w oparciu o przepis art. 189 k.p.c., twierdząc że po odjęciu głosów nieważnych oddanych za W. Z. (1) i A. Z. (1) za uchwałami nie oddano wystarczającej ilości głosów.

Stosownie do art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Istnieją dwie przesłanki powództwa o ustalenie, które powinny wystąpić łącznie:

- 1/ ustalenie powinno dotyczyć stosunku prawnego lub prawa, a nie okoliczności faktycznej;
- 2/ powód powinien mieć interes prawny w ustaleniu danego stosunku prawnego lub prawa.

W rozpoznawanej sprawie została spełniona niewątpliwie pierwsza z wymienionych przesłanek. Żądanie pozwu zmierza bowiem do ustalenia nieistnienia dwóch uchwał wspólnoty mieszkaniowej w sprawie odwołania zarządu i powołania nowego zarządu.

Sąd rozważał w pierwszej kolejności, czy strona powodowa posiada interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności powyższej czynności prawnej na drodze sądowej. Stosownie do utrwalonego stanowiska judykatury (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 1997 roku, II CKU 7/97), interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. zachodzi wówczas, gdy istnieje obiektywna niepewność stanu prawnego lub prawa, która rodzi po stronie powoda potrzebę uzyskania ochrony jego sytuacji prawnej. Jednocześnie w orzecznictwie podkreśla się, że brak jest interesu prawnego w ustaleniu określonego prawa lub stosunku prawnego, gdy osoba zainteresowana może w innej drodze, np. w procesie o świadczenie, o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego, a nawet w drodze orzeczenia o charakterze deklaratoryjnym, osiągnąć w pełni ochroną swych praw.

Powodowie nie wskazali wprost na czym polega ich interes prawny w domaganiu się ustalenia nieistnienia wskazanych uchwał. Oczywiście z uwagi na ich przedmiot nie można mieć wątpliwości, że w grę wchodzi prawidłowa reprezentacja wspólnoty i kierowanie jej sprawami na zewnątrz, zgodnie z przyjętym modelem zarządzania wspólnotą.

W tym stanie rzeczy Sąd zbadał, czy w istocie zaskarżone uchwały są dotknięta taką wadą, że należy je uznać za nieistniejące i wyjaśnił, że określenie „uchwał nieistniejących” nie stanowi pojęcia ustawowego, lecz jest określeniem doktrynalnym, przyjętym w orzecznictwie.

Podkreśla się przy tym zgodnie, że dotyczy ono szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Judykatura precyzuje, że chodzi o takie podstawowe uchybienia jak: brak wymaganego statutem quorum, czy też, na co powołali się powodowie - brak wymaganej większości głosów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1972 roku, II Cr 171/72, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 1992 r., I CRN 38/92, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 1999 r., II CKN 804/ 98, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 października 2014 r. IC CSK 7/14). Wprawdzie orzeczenia te wydawane były na tle uchwał organów spółdzielni lub organów spółek, ale niewątpliwie zachowują swój walor odpowiednio także na gruncie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 roku, I CK 336/05).

W rozpoznawanej sprawie strona powodowa swoje żądanie opierała przede wszystkim na zarzucie, że na zebraniu w dniu 25 marca 2017 r. za obydwoma uchwałami nie oddano wystarczającej liczny głosów, gdyż głos oddany za W. Z. (1) i A. Z. (1) przez A. D. były głosami nieważnymi. Dodatkowo podnoszona była okoliczność, że pomimo niepodjęcia uchwały o odwołaniu zarządu, pod głosowanie poddano uchwałę o powołaniu nowego zarządu, co wprowadził członków wspólnoty w błąd i zdaniem powodów nie powinno mieć miejsca.

W ocenie Sądu przeprowadzone postępowanie dowodowe, nie dało podstawy do wniosku, że uchwały nie istnieją.

Sąd wyjaśnił, że przepisy ustawy o własności lokali zawierają dość skąpą regulację dotyczącą sposobu podejmowania uchwał, stanowiąc w przepisach art. 23 ust. 1 i 2, że 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. 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.

Oczywistym jest, że wspólnota podejmuje uchwały na zebraniach. Istnieje jednak możliwość podjęcia uchwał zarówno wyłącznie w trybie zbierania głosów przez zarząd, a dodatkowo uchwała może zostać podjęta w trybie mieszanym - częściowo na zebraniu, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. Teoretycznie w odniesieniu do uchwały, która została podjęta na zebraniu nie zachodzi potrzeba poddania jej pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów. Jednak z drugiej strony, wskazać należy, że nie ma żadnego przepisu, który wprowadzałby zakaz skierowania takiej uchwały do głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Do rozstrzygnięcia pozostawała jeszcze kwestia pełnomocnictwa. Jeśli chodzi o kwestię głosowania przez pełnomocników, wyjaśnić w pierwszej kolejności należy, że w świetle art. 95 k.c. jest to jak najbardziej dopuszczalne, albowiem żaden z przepisów ustawy nie wymaga w tym zakresie osobistego działania właściciela lokalu. Ustawa o własności lokali nie normuje kwestii pełnomocnictwa udzielanego przez poszczególnych właścicieli lokali. Dlatego w tym przedmiocie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego (art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali), z czym związana jest kwestia charakteru przedmiotowych pełnomocnictw występujących w sprawie. Artykuł 98 k.c. stanowi, że pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu, do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnych czynności. Katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu został zamieszczony w przepisie art. 22 ust. 3 ustawy; jest to oczywiście wyliczenie przykładowe, na co wskazuje

formuła „w szczególności”. Rozróżnienie czynności zwykłego zarządu i zarząd ten przekraczające ma wpływ na ustalenie podmiotu uprawnionego do ich podjęcia. Te pierwsze należą bowiem do kompetencji zarządu, te drugie wymagają uchwały ogółu właścicieli lokali. Powyższy podział ma również bezpośrednie przełożenie na wymogi dotyczące pełnomocnictw do głosowania w imieniu mocodawcy, będącego członkiem wspólnoty. Pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu, zaś do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj (pełnomocnictwo rodzajowe), chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnych czynności.

O tym czy uchwała dotyczy spraw z zakresu zwykłego zarządu czy też zakres ten przekracza decydują każdorazowo okoliczności danej sprawy. Owszem dla dokonywanej oceny in casu pomocny jest katalog zawarty w powołanym wyżej przepisie, jednak nie rozstrzyga on wszystkich kwestii. Co też miało miejsce w niniejszej sprawie. Oczywistym jest, że poddane pod głosowanie uchwały nie zostały wymienione w żadnym z przykładowo wymienionym przedmiocie. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 czerwca 2015 r., w sprawie o sygn. akt I CSK 355/14, Legalis nr 1325755, że wybór członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej jest czynnością zwykłego zarządu, a do jej podjęcia wystarczy zgoda większości współwłaścicieli. Niemniej jednak członkowie pozwanej Wspólnoty zdecydowali inaczej, uchwalając statut uzupełnili regulację ustawową, wskazując że czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest także wybór członków zarządu wspólnoty i ich odwołanie.

Ów podział uchwał na czynności zwykłego zarządu i czynności zakres ten przekraczające, pociąga za sobą odmienny wymóg co do pełnomocnictw, pierwsze wymagają pełnomocnictwa ogólnego, drugie zaś rodzajowego. Nie ma to jednak zdaniem Sądu żadnego znaczenia, jeśli idzie o formę jego udzielenia.

Sąd wyjaśnił, że przepisy kodeksu cywilnego nie definiują pojęcia pełnomocnictwa rodzajowego, natomiast w piśmiennictwie i judykaturze przyjmuje się, że kryterium rozróżnienia między pełnomocnictwem ogólnym a rodzajowym jest zakres umocowania do działania w imieniu mocodawcy. Pełnomocnictwo ogólne nie określa ani nie wyodrębnia czynności prawnych, do jakich pełnomocnik został umocowany, natomiast pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot. Jeżeli rodzaj czynności prawnej nie jest w pełnomocnictwie określony w sposób wyraźny, dla ustalenia rzeczywistej woli reprezentowanego mają zastosowanie reguły interpretacyjne obowiązujące przy tłumaczeniu oświadczeń woli (art. 56 i 65 k.c.) (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1998 r., II CKN 866/97, OSNC 1999, nr 3, poz. 66). Podkreślić trzeba, że pełnomocnictwo rodzajowe powinno, jak sama nazwa wskazuje, określać jedynie rodzaj czynności prawnej, do której upoważniony jest umocowany. Nie jest konieczne natomiast bardziej szczegółowe oznaczanie takiej czynności. Pełnomocnictwo rodzajowe obejmuje umocowanie do dokonania czynności określonego rodzaju i wystarczy, aby określało ono rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot.

Sąd stwierdził też, że co do zasady nawet w przypadku pełnomocnictwa rodzajowego, nie obowiązuje zachowanie dla niego formy pisemnej pod rygorem nieważności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r. II CKN 479/99). Żaden przepis ustawy o własności lokali nie wprowadza dla pełnomocnictwa właściciela wymogu formy pisemnej. Co więcej forma pisemna nie jest również zastrzeżona dla podejmowanych przez wspólnotę uchwał, nawet tych wymienionych w przepisie art. 22 ustawy. Forma taka została zastrzeżona wyłącznie do zawiadomienia właścicieli lokali o treści uchwały, która została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 23 ust. 3 ustawy). Skoro zatem żaden przepis nie formułuje takiego wymogu, to w grę wchodzi ewentualnie zastrzeżenie poczynione w drodze czynności prawnej (art. 76 k.c.). Jak zostało ustalone w toku postępowania Wspólnota uchwaliła statut i dopiero ten statut a nie żaden przepis ustawy wprowadza szczególne regulacje dotyczące pełnomocnictwa, w tym wymóg pisemności.

Tym samym słuszne jest stanowisko J. K., ale dodania wymaga, że jedynie regulacja umowna wspólnoty, narzuciła taki wymóg dla pełnomocnictw udzielanych przez członków wspólnoty. Z obowiązujących bowiem przepisów prawa takich wymogów wyprowadzać nie można.

Z tej przyczyny słusznie podnoszono, że A. D. nie mogła oddać głosu w imieniu A. Z. (1) i małżonków Z. w dniu głosowania, skoro pełnomocnictwem się nie legitymowała.

Jednakże ta konstatacja nie czyni zdaniem Sądu zaskarżonych uchwał nieważnymi. Bezpośrednio bowiem po głosowaniu na zebraniu, uchwały zostały przekazane do głosowania obiegowego, poprzez indywidualne zbieranie głosów. Sąd zauważył, że wspólnota wprowadziła w statucie pewne obostrzenia dotyczące podejmowania uchwał tym sposobem, co przy ujawnionym charakterze wspólnoty, której członkowie nie zamieszkują co do zasady w lokalach wchodzących w jej skład, jest dość dziwnym i mocno niepraktycznym rozwiązaniem. Niemniej jednak uznać należało, że wobec nieosiągnięcia wymaganej większości głosów, skierowanie uchwał (...) i (...) do głosowania było możliwe.

Oczywiście aktualizuje się wówczas zarzut dotyczący osób nieuprawnionych do zbierania głosów. Jednak wskazać należy, że nie zostało ujawnione jaki wpływ miało to na podjęte uchwały. Należy zauważyć, że działania nowego zarządu były transparentne. Pismo informacyjne zostało skierowane do wszystkich osób, które nie były obecne na zebraniu. Dodatkowo w późniejszym okresie zarząd skierował ponowne wyjaśnienia tym razem już do wszystkich członków wspólnoty.

Sąd dostrzegł, że jednocześnie głosowano w przedmiocie odwołania zarządu i powołania nowego zarządu. Ostatecznie za obydwoma uchwałami oddano wymaganą większość głosów. Nie powstała potrzeba dokonywania wykładni, co mogłoby okazać się konieczne w sytuacji gdyby np. podjęto tylko uchwałę w przedmiocie powołania nowych członków zarządu, a nie odwołano by dotychczasowego zarządu.

W toku postępowania nie były podnoszone żadne inne zastrzeżenia dotyczące głosowania, stąd Sąd ostatecznie uznał, że uchwały zostały podjęte. Zresztą zaakcentowania wymaga, że naruszenie przepisów regulujących przygotowanie, zwołanie, przebieg zebrania właścicieli lokali, tryb podejmowania uchwał lub inne kwestie o charakterze formalnym (proceduralnym) mogą stanowić co najwyżej podstawę do stwierdzenia nieważności bądź uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, pod warunkiem wszakże, że miało wpływ na fakt podjęcia uchwały określonej treści. Stanowisko takie jest ugruntowane w orzecznictwie sądowym (por. wyroki Sądu Najwyższego: z 10 marca 2005, sygn. akt III CK 477/04, 10 stycznia 2007, sygn. akt I CSK 335/06, z 05 lipca 2007, sygn. akt II CSK 163/07, z 26 marca 2009, sygn. akt I CSK 253/08, z 05 października 2011, sygn. akt IV CSK 664/10, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 07 stycznia 2009, sygn. akt I ACa 681/08, wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 01 marca 2012, sygn. akt I ACa 115/12).

Rozważając żądanie ewentualne dotyczące uchylenia uchwały (...) Sąd wyjaśnił, że podstawy uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej zostały precyzyjnie wskazane w art. 25 ustawy o własności lokali, sprzeczność uchwały z prawem jest to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali, zaś niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści samej uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia. Oznacza to że właściciel lokalu może podnosić zarówno zarzuty merytoryczne skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne jeśli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwoływania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania.

Drugą przesłanką zaskarżenia uchwały jest niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali, w tym umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali).

Ostatnie dwie to naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. O takiej zaś sytuacji możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel

pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu. Przy ocenie uchwał należy jednak pamiętać, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności lub wręcz do paraliżu ich czynności. Sąd nadmienia, że naruszenie interesu właściciela w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi kategorię obiektywną ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały musi istnieć, co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Spór wówczas sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka. Podkreślić też trzeba że w trybie art. 25 ust. 1 ustawy ochronie podlega nie każdy interes właścicieli lokali, ale jedynie interes godny takiej ochrony w konfrontacji z interesami pozostałych właścicieli.

Jak wskazuje się w orzecznictwie naruszenie subiektywnego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu wspólnoty poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia jej uchylenia. Odpowiedź na pytanie czy zaskarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. Interes właściciela jest terminem nieostrym, w związku z czym ten interes może odnosić się właściwie do każdej sytuacji, w której sfera praw i obowiązków właściciela zostanie naruszona albo chociażby zagrożona, przy czym to zagrożenie musi być stwierdzone obiektywnie, a sama uchwała potencjalnie, w sposób uprawdopodobniony, powinna prowadzić do odczuwalnego naruszenia tej sfery praw i obowiązków.

W uzasadnieniu tego żądania powodowie wskazali, że podstawą uchylenia uchwały jest naruszenie przepisów ustawy o własności lokali, ponieważ skoro skutecznie nie odwołano starego zarządu nie mógł nastąpić wybór nowego zarządu i do głosowania nad tą uchwałą by nie doszło na tym zebraniu.

Przyjęcie takiego stanowiska, przy uwzględnieniu regulacji statutowej obowiązującej w tej wspólnotcie rodziłoby szereg trudności. Poddanie uchwały pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów i uzyskanie większości głosów spowodowałoby sytuację, że wspólnota zostałaby pozbawiona zarządu. Teoretycznie nikt nie byłby uprawniony do podjęcia działań zmierzających do wyłonienia nowego zarządu, a to z kolei oznaczałoby paraliż wspólnoty. Zasadniczo nic nie stoi na przeszkodzie by takie uchwały były podejmowane jednocześnie i jak wskazuje praktyka tak się to odbywa najczęściej we wspólnotach. Inną kwestią jest poczucie odpowiedzialności i możliwość złożenia rezygnacji przez poszczególne osoby.

Ustawa o własności lokali pozwala odwołać zarząd wspólnoty mocą uchwał wspólnoty w każdym czasie i bez żadnej przyczyny. Nie mają tu zastosowania żadne obostrzenia. Podjęcie takiej uchwały nie może być uzależnione od jakiegokolwiek przesłanki, której gwarantem miałyby być zarząd dotychczasowy. W praktyce oznaczałoby to bowiem „skuteczne blokowanie” zmian w zarządzie wspólnoty mieszkaniowej i ciągle utrzymywanie stałego składu zarządu, bez względu na jego działalność i istniejącą po stronie właścicieli dezaprobatę podjętych przez zarząd czynności. Wobec nadrzędnej roli właścicieli lokali – członków wspólnoty mieszkaniowej wobec jej zarządu, odwołanie zarządu i jego poszczególnych członków nie musi być ujęte w porządku obrad zebrania właścicieli. Ostatecznie w niniejszej sprawie za podjęciem zaskarżonej uchwały opowiedziała się większość członków Wspólnoty Mieszkaniowej, wszystkie osoby oddające głos za podjęciem uchwały działały z należyтым umocowaniem, proponowana treść uchwały dyskutowana była szeroko wśród właścicieli lokali, zaś osoby głosujące w trybie indywidualnym miały możliwość zapoznania się z treścią uchwały, bowiem znajdowała się ona wraz z listą, na której składano podpisy. Co więcej to był temat powracający w tej wspólnotcie i przyznali to sami powodowie, a także interwenient uboczny. Próby odwołania zarządu były podejmowane już kilkakrotnie, poczynając od 2014 r. Nie można zatem powiedzieć, że członkom wspólnoty problem nie był znany. Oczywiście dla zasadności decyzji nie mają żadnego znaczenia zastrzeżenia sformułowane w odniesieniu do członków odwoływanych zarządu, niemniej zwrócić należy uwagę na zapisy protokołu zebrania i niemalże irracjonalną potrzebę towarzyszącą J. K. w chęci utrzymania stanowiska. Bardziej skupiony był na wytykaniu błędów stylistycznych i ortograficznych w pismach członka wspólnoty, niż potrzebie współdziałania w imię prawidłowego funkcjonowania wspólnoty.

Ostatecznie należało przyjąć, że skarżone uchwały zostały podjęte w trybie mieszanym, zarówno na zebraniu wspólnoty w dniu 25 marca 2017 r., jak i w drodze indywidualnego zbierania głosów. Z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych wynika niewątpliwie, że głosowanie miało charakter korespondencyjny, z uwagi na to, że taka jest specyfika tej wspólnoty.

Oczywistym jest, że osoby kierujące pismo nie miały statusu członków zarządu. Nie zostało jednak przez powodów wykazane, aby okoliczność ta miała decydujący wpływ na sposób głosowania członków wspólnoty, by towarzyszyły temu naciski, nakłaniania czy w inny sposób wywierana była presja. Sposób zbierania głosów temu się sprzeciwia.

Oczywistym jest, że nie da się ustalić jaki ewentualnie wpływ na decyzję poszczególnych osób głosujących w trybie indywidualnego zbierania głosów miała informacja zawarta w piśmie przewodnim a dotycząca ilości głosów oddanych za poszczególnymi uchwałami. Powodowie nie naprowadzili w tej mierze żadnych wniosków dowodowych. Nie wnioskowali o przesłuchanie osób, które właśnie w ten sposób głosowały. Natomiast same przypuszczenia formułowane przez powodów nie mogą być podstaw ustalenia jakiegokolwiek związku.

Jeśli chodzi o sam przebieg zebrania, to Sąd stwierdził, że z materiału dowodowego nie wynikają żadne nieprawidłowości przy zwołaniu zebrania ani w czasie głosowania na zebraniu. Strona pozwana przedłożyła listę obecności, pełnomocnictwa, protokół zebrania, wykazujące iż przy procedowaniu nad uchwałą nie naruszono przepisów ustawy o własności lokali.

Sugestie dotyczące komunikacji pomiędzy członkiem komisji skrutacyjnej A. D. a T. R., są jedynie insynuacjami. Oprócz powodów nie były dostrzeżone przez kogokolwiek. Poza tym jeśli weźmie się pod uwagę, że liczenie głosów odbywało się dopiero po zakończeniu oddawania głosów przez poszczególne obecne na zebraniu osoby, trudno zrozumieć taką logikę zdarzeń. A. D., która siedziała przy stoliku komisji skrutacyjnej nie mogła wiedzieć ile podpisów zostało zebranych przez p. R..

Podobnie powołanie „komisji weryfikacyjnej”, skądinąd w skład której weszła również członkini odwołanego zarządu, nie może być uznane za nieprawidłowość, skutkującą potrzebą uchylecia uchwał. Wszak celem tej komisji było po pierwsze odnotowanie obecności członków wspólnoty, a po wtóre ustalenie pełnomocnictw. Przy głosowaniu tak dużej ilości pełnomocników uznać to należy za działanie pożądane, które właśnie ma na celu zapobieżenie późniejsze kwestionowanie sposobu głosowania, w tym przez osoby nieposiadające odpowiedniego umocowania.

Odnosząc się kwestii „przechowywania dokumentów” przez zarząd Sąd wskazał, że to statut wspólnoty wprowadza jedynie zapis, że protokół powinien być sporządzony w terminie 21 dni od zebrania, ale jednocześnie nie wskazuje jaki jest skutek późniejszego jego złożenia. Co do pozostałych dokumentów, to zapisy statutu nie wprowadzają w tej mierze żadnych regulacji, stąd nie można wymóc na zarządzie obowiązku przekazywania dokumentacji zarządcy. Podmiotem odpowiedzialnym za dokumentację jest bowiem zarząd a nie administrator.

W toku postępowania formułowane były przez powodów zarzuty dotyczące podrobienia dokumentacji a sprowadzało się to do protokołów komisji skrutacyjnych, czy pism kierowanych przez nowy zarząd do członków wspólnoty. Przy czym trudno powiązać te zastrzeżenia z zarzutami dotyczącymi podjętych uchwał.

Przesłuchani świadkowie opisując przebieg zebrania w sposób spójny przedstawili praktycznie jego przebieg. Oczywiście spostrzeżenia poszczególnych osób mogły być odmienne, z racji pełnionych funkcji, czy ten zainteresowania przebiegiem zebrania. Przy oddawaniu głosów nie miały miejsca żadne akcje agitacyjne, czy przymuszające do określonego sposobu głosowania. Dysproporcja w ilości głosów za odwołaniem i przeciwko odwołaniu winna skutkować refleksją, że członkowie wspólnoty widzą potrzebę zmian.

Zeznające osoby potwierdziły, że przewodniczący poinformował o podjęciu uchwały bo na to wskazywał wynik głosowania. Jedyna różnica w zeznaniach świadków, powodów, czy członka zarządu sprowadzała się do tego, że według powodów nie było żadnej informacji, że zaskarżone uchwały zostaną poddane dalszemu głosowaniu. Taka

informacja nie może jednak determinować uchylecia uchwały o powołaniu nowego zarządu. Zresztą należy zauważyć, że powództwo w tym zakresie zmierza do wyeliminowania możliwości działania tej wspólnoty.

Sąd podkreślił, iż tocząca się wśród członków pozwanej wspólnoty od dłuższego czasu dyskusja, aktywizacja właścicieli lokali wokół inicjatywy zmiany zarządu i omawianie pracy dotychczasowego zarządu, inicjowanie spraw sądowych wokół właśnie zarządu nie mogą być traktowane jako sprzeczne z prawem wpływające na wolę osób głosujących.

Istotą funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest konieczność akceptowania woli większości, skoro decyzje zapadają większością głosów podczas głosowań i w trybie indywidualnego zbierania głosów. Tymczasem nie sposób oprzeć się wrażeniu, że powodowie koncentrują się na działaniu mającym wykazać, iż członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej podejmując uchwałę nr (...), dokonali niewłaściwego wyboru. Członkowie wspólnoty mieszkaniowej mają jednak prawo podejmować uchwały co do składu osobowego zarządu wspólnoty, nawet gdy dotychczasowi członkowie zarządu z zaangażowaniem wypełniali swoje obowiązki i uważają że kontrkandydaci nie będą w stanie tym obowiązkom podołać. Skorzystanie przez członków wspólnoty z owej możliwości nie jest działaniem naruszającym dobra osobiste dotychczasowych członków zarządu ani naruszeniem zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd uznał, iż brak jest podstaw do uchylecia, stwierdzenia nieważności czy stwierdzenia nieistnienia uchwał pozwanej wspólnoty i oddalił powództwo.

Orzeczenie powyższe zostało poparte na przeprowadzonych w sprawie dowodach z dokumentów, zeznaniach świadków i przesłuchaniu stron postępowania. Dokumenty stanowiące podstawę rozstrzygnięcia w przeważającej mierze miały charakter dokumentów prywatnych. Były częściowo kwestionowane przez stronę powodową, jednak w całokształcie okoliczności, Sąd uznał że te zastrzeżenia nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy i wbrew sugestiom powodów nie były podstawą do formułowania twierdzeń o fałszowaniu dokumentów. Zeznania świadków co do zasady były ze sobą zbieżne. Oczywiście każdy z racji odmiennych funkcji jakie pełnił na zebraniu zapamiętał inne szczegóły związane z jego przebiegiem.

Zeznania W. Z. (1) nie były konsekwentne, ale nie miało to większego znaczenia. W zakresie szczegółów pozostają one także w sprzeczności z zeznaniami świadka B. R.. Ostatecznie Sąd uznał, że W. Z. (1) nie umocował żadnej z osób do głosowania w jego imieniu, a tym bardziej w imieniu jego córki. Zresztą w świetle postanowień statutu jedynym ważnym pełnomocnictwem było pełnomocnictwo w formie pisemnej. Nie istniała zatem możliwość ustanowienia i niejako zatwierdzenia oświadczenia ex post.

Przesłuchanie powodów zasadniczo uzupełniło obraz funkcjonowania wspólnoty, w tym uwidocznilo istniejący w tej wspólnocie konflikt. Potwierdzone zostały w przeważającej mierze ustalenia poczynione na podstawie dokumentów i zeznań świadków.

Podstawę orzeczenia o kosztach procesu zawartego w punkcie II sentencji wyroku stanowił przepis art. 98 §1 i 3 k.p.c. Powodowie, jako strona przegrywająca proces, winni zwrócić pozwanej kwotę 457 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, na które złożyła się kwota wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 360 złotych, ustalona na podstawie § 8 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r., poz. 265), kwota uiszczony opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych oraz opłata od opozycji przeciwko wstąpieniu interwenienta. Wobec faktu, że nie występuje żaden węzeł solidarności pomiędzy powodami, kwotę należało zasądzić w częściach równych od każdego z powodów.

Apelację od tego wyroku wniósł interwenient uboczny, zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie

uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania,

Apelację oparto o zarzuty sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, poprzez przyjęcie, iż:

- „w ocenie większości członków pozwanej zarząd w osobach J. K., A. B., A. Z. postępował niezgodnie z prawem...”, podczas gdy materiał zebrany w sprawie nie daje podstaw do takiego ustalenia,

- uchwała o odwołaniu zarządu z 2014 została zaskarżona w sprawie I C 833/16 Sądu Okręgowego w Szczecinie, podczas gdy faktycznie nie istnieje żadna uchwała o odwołaniu zarządu z 2014r., a postępowanie IC 833/16 dotyczyło innej uchwały,

- kolejna uchwała o odwołaniu zarządu, rzekomo podjęta w 2016r, została zaskarżona przez powódkę T. W. w sprawie I C 1401/16 Sądu Okręgowego w Szczecinie, podczas gdy faktycznie postępowanie I C 1401/16 dotyczy wyboru zarządu oraz Komisji Rewizyjnej,

- przed zakończeniem zebrania w dniu 25 marca 2017r poinformowano obecnych, że zbieranie głosów wobec uchwał będzie kontynuowane poprzez indywidualne zbieranie głosów, podczas gdy ani z protokołu zebrania, ani z treści zeznań J. R. nie wynika, aby takowa informacja została uczestniczącym w zebraniu przekazana,

- bezpośrednio po zebraniu, tzn. pomiędzy dniem 27 marca 2017 a 5 kwietnia 2017 były oddawane przez członków Wspólnoty głosy korespondencyjne, podczas gdy z potwierdzenia nadania listów wynika, iż zostały one wysłane dopiero 18 kwietnia 2017. „a pismo zarządu (bez daty na które powołuje się sąd meriti w swoich ustaleniach), nie zostało w ogóle wysłane, bo wysłaniu takiemu przeczy wysłanie prawie identycznego pisma datowanego 05.04.2017, w dniu 18 kwietnia 2017.

- pismo zarządu pozwanej z dnia 12 maja 2017 nadano do wszystkich członków pozwanej wspólnoty, podczas gdy pismo to zostało skierowane jedynie do części członków wspólnoty, w tym m.in. pominięto wszystkich powodów oraz interwenienta ubocznego.

- łącznie —na zebraniu i w drodze indywidualnego zbierania głosów - za uchwała nr (...) głosowało 56,56 % udziałów, a za uchwała nr (...) (powołana przez sąd uchwała nr (...) nie istnieje) głosowało 56,68 % udziałów, podczas gdy analiza oryginałów pełnomocnictw znajdujących się w aktach PR Ds 664/2017 dowodzi, iż minimum dodatkowe 4 pełnomocnictwa są nieważne oraz 2 inne oddane głosy oddane zostały w sposób nieważny „przez co wynik głosowania za zaskarżonymi uchwałami całkowicie się zmienia

Nadto przedstawiono zarzut naruszenia art. 233§1 kpc poprzez dowolne, dokonane z przekroczeniem granic swobodnej oceny materiału dowodowego, ustalenie, iż:

- zawiadomienie o podjęciu zaskarżonych uchwał nastąpiło w trakcie procesu poprzez wysłanie przez zarząd pozwanej WM pisma z dnia 1 września 2017-nadanego 19 września 2017, podczas gdy pismo to nie spełnia warunków zawiadomienia o podjęciu uchwały przewidzianych w art.23 pkt 7u.w.l.

- zbieranie głosów na zebraniu przebiegało prawidłowo, podczas gdy z zeznań świadków M. R., P. B. oraz J.B. wynika „iż członkowie komisji skrutacyjnej nie potrafili ocenić,ani sprawdzić,czy głosy były oddawane przez właściwe osoby oraz czy osoby te były do tego właściwie umocowane.

- „bezpośrednio po głosowaniu na zebraniu uchwały zostały przekazane do głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów i działania „nowego zarządu w tym zakresie były transparentne" podczas gdy wbrew twierdzeniu strony pozwanej, nowy zarząd dopiero w 3 tygodniu po zebraniu zaczął rozsyłać uchwały do głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów, przedtem jednak ogłosił na stronie internetowej pozwanej wspólnoty, iż obie zaskarżone uchwały zostały podjęte, podając wyniki uzyskane na zebraniu.

-, wszystkie osoby oddające głos za podjęciem uchwały działały z należyтым umocowaniem", podczas gdy wszechstronnie i prawidłowo rozważony materiał dowodowy (w szczególności zeznania świadków M. R. i P. B.) oraz prawidłowa ocena pełnomocnictw i list oddanych głosów nie pozwala na takie ustalenie.

- „powództwo.....zmierza do wyeliminowania możliwości działania tej (pozwaney) wspólnoty", podczas gdy zarówno treść pozwu jak i zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dają podstawy do takiego ustalenia i stanowisko sądu w tej mierze ma charakter spekulacji,

- trudno powiązać zarzuty powodów dotyczące podrobienia dokumentacji z zarzutami dotyczącymi podjętych uchwał, podczas gdy zarzuty te dowodziły braku transparentności w działaniach „nowego zarządu, takich jak m.in. publikowanie w internecie dokumentów innej treści aniżeli te, które pozwana przedkłada Sadowi. Ten sam zarzut dotyczy dokumentów przesyłanych członkom WM.

Wreszcie sformułowano zarzut naruszenia prawa materialnego, a mianowicie art. 23 ust. 1 i ust. 2 oraz art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali, poprzez przyjęcie, iż zaskarżone uchwały pozwanej nr (...) i nr (...) zostały podjęte,

W uzasadnieniu przedstawiono rozwinięcie zarzutów

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji afirmując w swoim stanowisku motywy zaskarżonego orzeczenia .

Sąd Apelacyjny zważył co następuje

Celem postępowania apelacyjnego, obok kontroli zaskarżonego orzeczenia, jest ponowne i wszechstronne zbadanie sprawy pod względem faktycznym i prawnym. Sąd odwoławczy rozpoznaje bowiem sprawę jako sąd merytoryczny, biorąc pod uwagę materiał zebrany w postępowaniu pierwszoinstancyjnym oraz w postępowaniu apelacyjnym (art. 382 k.p.c.). Z mocy art. 391 § 1 k.p.c. odpowiednie zastosowanie w postępowaniu apelacyjnym ma także wynikający z art. 316 § 1 k.p.c. obowiązek orzekania przez sąd według stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy, co oznacza, że sąd drugiej instancji obowiązany jest – przy uwzględnieniu unormowań zawartych w art. 381 i 382 k.p.c. – brać pod uwagę zmiany w stanie faktycznym i prawnym sprawy wpływające na treść rozstrzygnięcia (zob. wyr. Sądu Najwyższego z 6.10.2000 r., IV CKN 116/00, L.). Obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.) oznacza natomiast związanie sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (tak Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07), za wyjątkiem tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Sąd Apelacyjny nie dostrzegł ich wystąpienia w niniejszej sprawie.

Wykonując prawnoprosowy obowiązek własnej oceny zgromadzonego materiału procesowego Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd Okręgowy zasadniczo w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku) w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia nie są wadliwe i znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów. Sąd odwoławczy ustalenia Sądu Okręgowego czyni częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania.

Wywody Sądu Okręgowego dotyczące wykładni normy art. 189 k.p.c. o ustalenie nieistnienia uchwał uznać należy za prawidłowe wypełnienie obowiązku wyjaśnienia podstawy prawnej orzeczenia. W związku z tym także w tej płaszczyźnie uzasadnienia rozstrzygnięcia Sądu odwoławczego wystarczającym jest odwołanie się do przedstawionych wyżej wywodów Sądu Okręgowego.

Odmienne jednak ocenia Sąd odwoławczy prawnie materiał procesowy jeśli chodzi o zastosowanie art. 23 ust. 1 u.w.l.

Zgodnie z tym przepisem 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.

W tym kontekście przyjmuje się (i nie wymaga to pogłębionej analizy w niniejszej sprawie), że w trakcie zebrania już po przystąpieniu do aktu głosowania (liczenia oddanych głosów) i stwierdzenia wówczas braku wymaganej większości, można podjąć decyzję o przystąpieniu do uzupełnienia głosowania przez indywidualne zbieranie głosów przez zarząd. Wówczas suma głosów oddanych na zebraniu i zebranych indywidualnie przesądzać będzie zgodnie z art. 23 u.w.l. o podjęciu lub odrzuceniu uchwały.

Nie budzi też obecnie kontrowersji stanowisko, że uchybienia o charakterze formalnym związane z aktem zwołania (ukonstytuowania) zebrania wspólnoty lub przebiegiem głosowania nad uchwałą będą mogły stanowić podstawę do jej kwestionowania o tyle o ile mają wpływ na kształtowanie decyzji organu kolegialnego,

Z drugiej strony mieć należy na względzie to, że zebranie wspólnicy jest forum służącym podejmowaniu uchwał przez właścicieli. Wyrażana w formie uchwały wola właścicieli (większości) wiąże mniejszość a zatem wywołuje określone skutki w sferze prawnej osób głosujących przeciw (lub niebiorących udziału w akcie głosowania). Istotne staje się więc określenie minimalnego standardu formalnego, pozwalającego na przypisanie wspólnocie wyrażenia woli poprzez podjęcie uchwały. Do tego zmierza judykatura odwołująca się do pojęcia tzw. uchwały nieistniejącej i wiążąca np. skutek braku uchwały z przesłankami niepozwalającymi na przyjęcie, że ukonstytuował się organ kolegialny kompetentny do podjęcia uchwały np. z uwagi na brak quorum).

O istotnym znaczeniu prawnym tych kwestii przekonuje też problem rozważany w niniejszej sprawie, w której decyzję o konieczności dodatkowego indywidualnego zbierania głosów podjęto (jako wynika z materiału procesowego) już po ogłoszeniu na zebraniu, że uchwały zostały podjęte i formalnym zakończeniu aktu głosowania.

W tym kontekście wziąć należy pod uwagę, że akt głosowania (zbierania głosów) w przypadku organów osób prawnych (a także podmiotów, do których zgodnie z art. 33¹ k.c. przepisy o osobach prawnych stosuje się odpowiednio) ma wymiar konwencyonalny. Jedynie wyraz woli mieszczący się w ramach tejże (organizującej proces podejmowania uchwały) konwencji (ustawowej lub umownej – statutowej) będzie miał walor oświadczenia biorącego udział w głosowaniu. Zazwyczaj więc akt głosowania będzie wyznaczony czasowo przez decyzje podmiotu upoważnionego do jego zainicjowania i zakończenia. Tak samo skutek głosowania ustalany i podawany do wiadomości uczestnikom głosowania jest przez podmiot wyposażony w odpowiednią kompetencję wewnątrzorganizacyjną. Dopiero zachowanie takiego minimalnego poziomu wymogów proceduralnych pozwala wyodrębnić i nadać znaczenie prawne woli wyrażanej przez poszczególnych członków kolektywnego organu osoby prawnej (czy też odpowiednio tze osoby ustawowej, jaką jest np. wspólnota właścicieli lokali).

W realiach niniejszej sprawy na zebraniu wspólnoty przystąpiono do głosowania nad kwestionowanymi w pozwie uchwałami. Zbieranie głosów następowało przez osoby wyznaczone wchodzące w skład komisji skrutacyjnej. Te osoby po zakończeniu głosowania ustaliły liczbę oddanych głosów i podały wynik głosowania do wiadomości obecnym członkom zebrania oświadczając jednocześnie (potwierdzając to oświadczenie w formie pisemnej), że uchwały zostały podjęte. Akt głosowania został w ten sposób zakończony. Konkluzją zebrania członków wspólnoty było więc to, że wyrażono kolektywnie wolę podjęcia uchwał, co zostało odpowiednio udokumentowane. W tym momencie też zarówno oddanie głosu jak i zaniechanie udziału w głosowaniu wywołało skutki prawne i stało się wiążące dla poszczególnych właścicieli (głosujący nie mogli zmienić zatem od tego momentu swojej woli i np. zagłosować inaczej, zaś niegłosujący nie mogli twierdzić, że wyrażają wolę wzięcia udziału w akcie głosowania).

Nie można w związku z tym zaakceptować prawnie dalszych zdarzeń, które jak wynika z materiału procesowego, miały miejsce już po zakończeniu zebrania, a sprowadzały się do podjęcia przez osoby, które w świetle uchwały głosowanej w trakcie zebrania, miały objąć funkcje członków zarządu Wspólnoty, o dodatkowym głosowaniu uchwały w celu usunięcia mankamentów głosowania na zebraniu.

Decyzja ta była następstwem kontroli wyników głosowania i uznania, że akt głosowania nie spełniał wymogów formalnych gdyż uczestniczyła w nim (w imieniu kilku właścicieli lokali) osoba nie legitymująca się właściwym pełnomocnictwem a bez głosów tych właścicieli nie uzyskano większości wymaganej dla podjęcia uchwał.

Jednak stwierdzić należy, że decyzja dotyczyła już zakończonego aktu głosowania. W ocenie Sądu Apelacyjnego, ze względu na opisane znaczenie konwencjonalne czynności głosowania i względ na argumenty dotyczące pewności (stabilizacji) stosunków prawnych (w tym także stosunków wewnątrzorganizacyjnych), uzdrowienie stwierdzonych mankamentów głosowania wymagało (co najmniej) jego ponowienia. Zatem zachodziła konieczność wyraźnego uznania i zakomunikowania wszystkim członkom wspólnoty), że komisja skrutacyjna popełniła błąd przy ustalaniu wyników głosowania i uchwała jednak nie została podjęta, a następnie poddania pod rozagę wspólnoty ponowienia głosowania nad tą samą uchwałą np. w drodze indywidualnego zbierania głosów (i umożliwienie ponownego oddania głosów także osobom, które swój głos oddały na zebraniu).

Zaniechanie podjęcia takiej decyzji powoduje, że po zamknięciu głosowania na zebraniu i ogłoszeniu faktu podjęcia uchwał, późniejsze zbieranie głosów nie może być uznane za wpływające na wynik głosowania czy też konwalidujące brak odpowiedniej liczby głosów.

Nadto budzić musi w realiach sprawy sposób podjęcia decyzji o uzupełnieniu głosowania i kompetencje osób podejmujących tą decyzję. Wprawdzie ustawa wprost przewiduje możliwość kombinowanego (łączonego) sposobu głosowania, to jednak decyzja o takiej formie zbierania głosów powinna zapaść na zebraniu przed przystąpieniem do głosowania lub w jego trakcie jednak najpóźniej przed zamknięciem głosowania. Kompetencję do podjęcia takiej decyzji przyznać należy więc co do zasady zebraniu członków (ewentualnie zarządowi, jeśli to on przedstawia projekt uchwały pod głosowanie). Wola przyjęcia takiego sposobu głosowania powinna być jednak wyrażona przed zamknięciem głosowania i wskazywać podmiot, który będzie zbierał głosy (jeśli nie będzie to zarząd, co może być uznane za uzasadnione i dopuszczalne odstępstwo od treści art. 23 ust 1 u.w.l. np. w przypadku zbierania głosów nad uchwałą odwołującą dotychczasowy zarząd). Tak ustalone (w istocie odformalizowane) reguły organizacyjne dopiero wytyczają ramy organizacyjne aktu głosowania polegające na ustalonym ex ante przyjęciu za wiążące dla wspólnoty ustalenie liczby skumulowanych głosów - oddanych bezpośrednio na zebraniu i oddawanych indywidualnie oraz zwłaszcza określają kompetencje do ustalenia wyników takiego głosowania (a zatem pozwalają przypisać wspólnocie też moment wyrażenia woli podjęcia uchwały. Wiąże się to z kolei z możliwością określenia skutku prawnego uchwały (np. ze zmianą sposobu reprezentacji czy też ustaniem odpowiedzialności względem wspólnoty osób pełniących dotychczas funkcję zarządu).

Innymi słowy sposób „odformalizowania” głosowania w niniejszej sprawie narusza normę art. 23 u.w.l. w tak daleko idącym zakresie, który powoduje, że nie można przyjąć iż pozostaje bez wpływu na akt głosowania i jego wynik. W istocie bowiem brak jest możliwości oznaczenia skutku głosowania i umocowania osób zbierających głosy poza zebraniem.

W rezultacie należy uznać racje skarżącego w takim zakresie, w jakim kwestionuje on poprawność zastosowania art. 23 u.w.l. W ocenie Sądu odwoławczego wobec zakończenia głosowania na zebraniu i niespornego błędnego ustalenia jego wyników (faktycznego nieuzyskania większości głosów) oraz braku podstaw do przyjęcia skuteczności zarządzenia uzupełniającego zbierania głosów, uchwały objęte pozwem należy uznać za niepodjęte. Uzasadnia to żądanie ustalenia zgłoszone w pozwie.

Podzielając argumenty Sądu Okręgowego co do posiadania przez właścicieli lokali interesu prawnego w żądaniu ustalenia treści stosunku wewnątrzorganizacyjnego jaki miał być określany dla nich wiążąco przez podjęte uchwały, przyjąć należało że powództwo podlega uwzględnieniu.

Stąd też na podstawie art. 386 §1 k.p.c. orzeczono o zmianie zaskarżonego wyroku. Wobec uwzględnienia żądania uczynionego przez stronę powodową (w porządku ewentualnym przyjętym dla konstrukcji powództwa) żądaniem zasadniczym (pierwszorzędnym), bezprzedmiotowe stało się odnoszenie do żądania wskazanego w pozwie jako ewentualne. Stąd też nie posiadają znaczenia dla rozstrzygnięcia zarzuty formułowane w tym zakresie.

Zbędne jest też w tym kontekście odnoszenie się do (pozostających bez wpływu na rozstrzygnięcie zarzutów naruszenia art. 233 k.p.c. i przypisywanych Sądowi przez skarżącego błędów w ustaleniach faktycznych).

Zmiana orzeczenia co do istoty sprawy spowodowała konieczność modyfikacji rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Stosując normę art. 98 k.p.c. zasądzono od pozwanej na rzecz powodów proporcjonalna część kosztów poniesionych tytułem opłaty od pozwu.

Na rzecz interwenienta ubocznego na podstawie art. 107 zdanie ostatnie k.p.c. zasądzono natomiast koszty interwencji (wartość opłaty od interwencji).

Orzekając o kosztach postępowania odwoławczego Sąd zastosował normę art. 98 k.p.c. i 107 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. Skoro pozwana przegrała postępowanie w instancji odwoławczej w całości, to skarżący zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, ma prawo do żądania poniesionych w związku z postępowaniem kosztów. Na zasądzoną kwotę składa się opłata od apelacji oraz koszt dojazdu interwenta na rozprawę zgodnie ze złożonym przezeń na rozprawie apelacyjnej żądaniem (przy uwzględnieniu odległości między sądem a miejscem zamieszkania interwenienta. Sąd nie uwzględnił kosztów stawiennictwa interwenienta na rozprawie przed sądem I o=instancji z uwagi na to, że zgodnie z art. 108 k.p.c. żądanie zwrotu kosztów dotyczących postępowania w danej instancji wygasa po zamknięciu rozprawy. Innymi słowy Sad odwoławczy orzekać mógł wyłącznie o kosztach jakie zostały ujawnione (zgłoszone w toku postępowania pierwszoinstancyjnego i o kosztach postępowania odwoławczego. Zaniechanie zgłoszenia roszczenia o zwrot kosztów przed Sądem Okręgowym powoduje utratę tego roszczenia.

Krzysztof Górski Ryszard Iwankiewicz Dorota Gamrat-Kubeczak