

*Sygn. akt VI ACa 1630/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 4 lipca 2014 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Regina Owczarek – Jędrasik*

*Sędzia SA – Ksenia Sobolewska – Filcek*

*Sędzia SO (del.) – Marcin Strobel (spr.)*

*Protokolant: – sekr. sądowy Beata Pelikańska*

*po rozpoznaniu w dniu 4 lipca 2014 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa J. G.*

*przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.*

*o uchylenie uchwał*

*na skutek apelacji pozwanego*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 17 lipca 2013 r.*

*sygn. akt III C 92/11*

*I zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od J. G. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 197,00 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;*

*II zasądza od J. G. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 535,00 zł (pięćset trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.*

*Sygn. akt VI ACa 1630/13*

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 25 stycznia 2011 r. powód J. G. wniósł o uchylenie uchwał nr (...) i (...) właścicieli lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) oraz zasądzenie od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 22 lutego 2011 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 17 lipca 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. nr (...) z dnia 1 grudnia 2010 r. - w sprawie akceptacji wyboru administratora (pkt 1) i nr (...) z dnia 1 grudnia 2010 r.

- w sprawie zmiany składu zarządu (pkt 2) oraz zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz J. G. kwotę 400,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powołany wyżej wyrok zapadł w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Powód J. G. jest właścicielem lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. oraz członkiem wspólnoty mieszkaniowej tej nieruchomości. Od kwietnia 2002 r. do chwili jego odwołania uchwałą nr (...) powód pełnił funkcję członka zarządu pozwanej.

Uchwałą nr (...) z dnia 8 kwietnia 2010 r. właściciele lokali nieruchomości przy ul. (...) w W. zmienili skład zarządu wspólnoty, z trzy na czteroosobowy, a w skład nowego zarządu weszli: K. Z., A. I., B. G. oraz J. G..

W dniu 20 września 2010 r. zarząd wspólnoty w osobach K. Z., A. I. oraz B. G. zawarł z A. S., prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą (...), umowę zlecenia administrowania nieruchomością wspólną i na jej podstawie powierzył w administrowanie nieruchomością wspólną oraz zlecił administratorowi wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu tą nieruchomością.

Właściciele lokali podjęli uchwałą nr (...), na podstawie której odwołali ze składu zarządu J. G. oraz ustalili, że aktualny skład zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. stanowią: B. G., A. I. i K. Z..

Uchwałą zaś nr (...) zaakceptowali decyzję zarządu o zawarciu umowy o administrowanie z firmą (...) - A. S..

Uchwały te podjęte zostały w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Głosujący nad w/w uchwałami jako pełnomocnik właścicieli lokalu nr (...) J. P. zaś K. M. jako pełnomocnik właścicieli lokalu nr (...) oraz C. Ś. jako pełnomocnik właściciela lokalu nr (...), nie dysponowali jednak pełnomocnictwami rodzajowymi do głosowania za przyjęciem uchwał nr (...) oraz nr (...).

Pełnomocnictwa ogólne dla J. P. oraz K. M. udzielone zostały już po zaskarżeniu przedmiotowych uchwał przez powoda.

Za przyjęciem oby w/w uchwał, jako właściciel lokalu nr (...) głosował również S. W., choć w dziale II księgi wieczystej (...), jako właściciel lokalu nr (...) figuruje J. W.. Karta do głosowania właściciela lokalu nr (...) (J. R.) została zaś przesłana faksem.

Za przyjęciem uchwały nr (...) i (...) nie głosowała zatem większość właścicieli lokali liczona według udziałów w nieruchomości wspólnej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Głosowanie nad każdą z powołanych wyżej uchwał odbywało się w drodze indywidualnego zbierania głosów, zaś zgodnie z zasadą wynikającą z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali uchwały zapadać winny większością głosów, liczona była według wielkości udziałów.

Z listy do głosowania nad oboma zaskarżonymi uchwałami wynika, iż za ich podjęciem głosowało 0,511 ogółu głosów.

Zdaniem Sądu Okręgowego z uwagi na fakt, iż uchwały właścicieli (zgodnie z art. 22 ust. 2 cytowanej wyżej ustawy) zapadają przede wszystkim w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, pełnomocnictwo do głosowania, w imieniu właściciela lokalu, powinno być również pełnomocnictwem rodzajowym, określającym zakres umocowania do głosowania nad konkretną uchwałą. Pełnomocnictwo to powinno być zatem sporządzone w formie pisemnej (albo we właściwej dla danej czynności, która ma być w wyniku głosowania podjęta), a nadto winno wskazywać, do jakiego rodzaju czynności upoważniony został pełnomocnik.

Wadliwe, zdaniem Sądu I instancji, jest zatem pełnomocnictwo zawierające ogólny zapis, że pełnomocnik upoważniony jest do podejmowania wszelkich uchwał danej wspólnoty mieszkaniowej lub wszystkich uchwał, jakie podejmowane będą na danym zebraniu właścicieli lokali.

Tymczasem głosujący jako pełnomocnicy właścicieli lokali nr (...) przy podejmowaniu zaskarżonych uchwał nie dysponowali pełnomocnictwami rodzajowymi.

W ocenie Sądu Okręgowego, wobec wysłania przez właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) karty do głosowania faksem, nie sposób przyjąć również, iż została ona własnoręcznie przez niego podpisana. Uznać zatem należy, iż głosujący nie złożył własnoręcznego podpisu za podjęciem uchwał nr (...) i nr (...).

Za podjęciem zaskarżonych uchwał głosował również S. W., jako właściciel lokalu nr (...), podczas gdy z odpisu księgi wieczystej (...) wynika, iż prawo własności przedmiotowego lokalu przysługuje J. W.. Sama umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste części gruntu, zawarta w formie aktu notarialnego dnia 21 maja 1997 r. nie obala, zdaniem Sądu Okręgowego, domniemania z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a co za tym idzie nie pozwala na przyjęcie, iż w/w był uprawniony do głosowania nad przedmiotowymi uchwałami.

Dokonując powołanej wyżej oceny uprawnień do głosowania w/w właścicieli lokali, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że obie zaskarżone uchwały podjęte zostały z naruszeniem zasad głosowania, które mogło mieć wpływ na jego wynik, albowiem uchwały podjęto z naruszeniem ustawowego wymogu większości głosów, liczonej według wielkości udziałów.

To z kolei uzasadniało uwzględnienie żądania w przedmiocie uchylenia obu w/w uchwał.

Orzekając o kosztach postępowania Sąd Okręgowy powołał się na regulację art. 98 k.p.c.

Apelację od powołanego wyżej wyroku wywiodła pozwana, zaskarżając go w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

I. naruszenie prawa materialnego tj.:

1. art. 98 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że pełnomocnictwa udzielone przez właścicieli lokali nr (...) nie są pełnomocnictwami rodzajowymi, pomimo uznania pełnomocnictwa udzielonego przez właściciela lokalu nr (...) za spełniającego wymogi pełnomocnictwa rodzajowego oraz pominięcie woli właściciela lokalu nr (...) w odniesieniu do udzielonego przez niego pełnomocnictwa,

2. art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez błędne przyjęcie, że uchwały nr (...) i (...) nie zapadły większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, a właściciel lokalu nr (...) nie był uprawniony do głosowania, zaś w odniesieniu do głosu oddanego przez właściciela lokalu nr (...) poprzez błędne uznanie, iż przesłanie karty do głosowania faxem stanowi niedopuszczalny sposób głosowania.

II. naruszenia prawa procesowego tj.:

1. art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów zgromadzonych w toku postępowania dowodowego i błędnej analizy materiału dowodowego, wbrew regule wyrażonej w art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, które doprowadziły do błędu w ustaleniach faktycznych, w zakresie stwierdzenia przez Sąd I instancji, że:

a) właściciele lokali mieszkalnych nr (...) nie udzielili pełnomocnictw rodzajowych,

b) właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) nie mógł głosować w formie pisemnej przysyłając kartę do głosowania za pomocą faxu;

c) właściciel lokalu mieszkalnego nr (...), stale przebywający za granicą nie udzielił pełnomocnictwa w sposób wyraźnie pozwalający na ustalenie jego woli, w tym zawierającego zgodę do głosowania;

d) właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) nie był uprawniony do głosowania.

Powołując się na powyższe zarzuty pozwana wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji oraz o rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, w tym kosztach zastępstwa procesowego przed Sądem I i II instancji, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanej jest zasadna i zasługuje na uwzględnienie, aczkolwiek z innych przyczyn aniżeli wskazane w jej uzasadnieniu.

Przed przystąpieniem do omówienia zasadności zarzutów powołanych w apelacji wskazać jednak należy, iż Sąd Okręgowy nie poczynił wszystkich niezbędnych ustaleń faktycznych mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, zaś jak słusznie wskazuje pozwana, część poczynionych przezeń ustaleń jest sprzeczna z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, co z kolei wymaga uzupełnienia i poczynienia własnych ustaleń przez Sąd Apelacyjny.

Uzupełniając powyższe ustalenia, wskazać należy, iż obie zaskarżone uchwały tj. uchwała nr (...) oraz uchwała (...) podejmowane były w trybie indywidualnego zbierania głosów w okresie do 18 października do 1 grudnia 2010 r. (okoliczność bezsporna i przyznana przez pozwaną), zaś wbrew ustaleniom poczynionym przez Sąd Okręgowy, K. M. głosująca nad w/w uchwałami, jako pełnomocnik właścicieli lokalu nr (...), w dacie głosowania dysponowała pełnomocnictwem do działania w ich imieniu, w tym pełnomocnictwem do głosowania nad uchwałami dotyczącymi zmiany składu zarządu (pełnomocnictwo z dnia 1 października 2010 r. k.-54).

Takim pełnomocnictwem dysponował również J. P. (pełnomocnictwo z dnia 2 października 2010 r. k.-53), a oba wyżej wymienione pełnomocnictwa udzielone zostały jeszcze przez rozpoczęciem głosowania nad przedmiotowymi uchwałami.

Zgodnie z listą do głosowania nad uchwałą nr (...), za jej podjęciem głosowało 0,541 członków pozwanej wspólnoty, przy 0,414 wstrzymujących się od głosowania, zaś za podjęciem uchwały nr (...) opowiedziało się 0,939 jej członków, przy 0,019 wstrzymujących się od głosowania, liczonych w obu wypadkach według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej (uchwały nr (...) i (...) wraz z listami do głosowania nad każdą z w/w uchwał k. 11-13).

Za podjęciem obu uchwał w imieniu zmarłego właściciela lokalu nr (...) głosowała również osoba nie będąca jego spadkobiercą (listy głosowania nad uchwałą k. 12-13, zeznania A. Ilii k. 180).

Wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej, przypadająca według listy głosowania właścicielom lokali nr (...) została zaś zawyżona, podczas gdy rzeczywistość wynosi ona 0,016 części (listy głosowania nad uchwałą k. 12-13, zeznania A. Ilii k. 180).

Uzupełniając ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, o poczynione powyżej oraz czyniąc odmienne ustalenia w zakresie daty udzielenia i zakresu umocowania wynikającego z pełnomocnictw udzielonych przez właścicieli lokali nr (...) oraz dzieląc ustalenia faktyczne tegoż sądu w pozostałym zakresie i przyjmując je za własne, Sąd Apelacyjny uznał, iż powołany w apelacji zarzut naruszenia art. 233 k.p.c., w części dotyczącej umocowania

i jego zakresu, wynikającego z pełnomocnictw udzielonych przez właścicieli lokali nr (...), a w konsekwencji również zarzut naruszenia art. 98 k.c. są częściowo uzasadnione.

Tak z analizy treści w/w pełnomocnictw, jak i daty ich udzielenia, nie można bowiem wywieść wniosku, iż nie obejmowały one umocowania do głosowania nad zmianami składu zarządu pozwanej, a więc nie stanowiły w tym zakresie pełnomocnictw uprawniających do takiego głosowania, a nadto udzielone zostały, już po akcie głosowania i zaskarżeniu obu przedmiotowych uchwał przez powoda. Już bowiem z ich treści wynika, że udzielone zostały odpowiednio w dniu 14 i 2 października 2010 r.

Powyższe uchybienia legły u podstaw błędnego przyjęcia przez Sąd I instancji, iż obie w/w uchwały nie zostały podjęte większością głosów, co uzasadniało również powołany w apelacji zarzut naruszenia art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. Nr 80 poz. 903 za 2000 r. z późn. zm.) oraz doprowadziło do błędnego wniosku wywiedzionego przez Sąd I instancji o istnieniu przewidzianych w art. 25 ust. 1 cytowanej ustawy, przesłanek do uchylenia zaskarżonych uchwał.

Wbrew dokonanej przez Sąd Okręgowy ocenie, w sprawie niniejszej nie sposób przyjąć, iż obie zaskarżone przez powoda uchwały miały za przedmiot czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

Wskazać zaś należy, iż jedynie czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, podejmowane przez wspólnotę mieszkaniową, wymagają dla swej skuteczności podjęcia uchwały (patrz art. 22 ust.2 u.w.l.). Takie czynności zostały, co prawda, wskazane w ust. 3 art. 22 u.w.l., lecz jak wynika z brzmienia w/w przepisu nie stanowią one zamkniętego katalogu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

Do takich należy zaś zaliczyć niewątpliwie czynności związane z odwołaniem lub zawieszeniem członków zarządu (zmianami w składzie zarządu), skoro w art. 20 ust. 2 ustawa o własności lokali wprost wymaga dla ich dokonania, podjęcia uchwały przez właścicieli lokali stanowiąc, że zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszeni w czynnościach lub odwołani.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy uznać zatem należy, iż odwołanie powoda z zarządu wspólnoty wymagało niewątpliwie podjęcia uchwały, jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, a co za tym idzie, jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy, wymagało również posiadania przez pełnomocnika głosującego nad taką uchwałą pełnomocnictwa rodzajowego, do głosowania w tej właśnie konkretnej sprawie.

W świetle powyższych rozważań, uznać należy, iż Sąd I instancji prawidłowo ustalił, że dla skutecznej reprezentacji właścicieli lokali przy podejmowaniu uchwały nr (...) niezbędne było pełnomocnictwo rodzajowe, wymieniające rodzaj czynności, do której dokonania upoważniony jest pełnomocnik.

Odmienne należało natomiast ocenić przedmiot objęty uchwałą nr (...). Uchwała ta dotyczyła bowiem wyłącznie zaakceptowania zawartej przez zarząd umowy o administrowanie nieruchomością wspólną i jako taka, w ocenie Sądu Apelacyjnego, nie dotyczyła czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, nie prowadząc, tak jak to twierdzi powód, do zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną.

W orzecznictwie przyjmuje się, bowiem że przez czynności zwykłego zarządu należy rozumieć również załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymywaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia, wszystko zaś, co się w tych granicach nie mieści, należy do spraw przekraczających zwykły zarząd (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 25 kwietnia 2013 r. I ACa 56/12 - LEX nr 1313266).

Przedmiotem uchwały nr (...) była jedynie akceptacja decyzji zarządu wspólnoty mieszkaniowej o zawarciu umowy o administrowanie nieruchomością wspólną z firmą (...) - A. S., na mocy której zarząd powierzył kontrahentowi administrowanie tą nieruchomością. Zlecenie administratorowi wykonywania w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu, dotyczyło zatem również czynności związanych z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem

nieruchomości, a więc czynności zwykłego zarządu i obejmowało wykonywanie takich czynności w imieniu zarządu wspólnoty.

Zarówno zatem sama akceptacja czynności podjętej przez zarząd, jak i czynności powierzone przez organ osobie trzeciej (administratorowi), które podlegały akceptacji w formie uchwały, nie mogły być uznane za czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu.

W konsekwencji uznać zatem należy, że powołana wyżej akceptacja czynności podjętych przez zarząd, mieściła się w ramach zwykłego zarządu, a co za tym idzie, wykonanie prawa głosu nad uchwałą nr (...) nie wymagało pełnomocnictwa rodzajowego.

Stosownie bowiem do art. 98 k.c. (a contrario), dla skutecznej reprezentacji uprawnionego do głosowania, przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, pełnomocnictwo rodzajowe nie było konieczne, a wystarczającym było pełnomocnictwo ogólne uprawniające jedynie do głosowania w jego imieniu.

Oceniając prawidłowość i skuteczność głosowania, w świetle powołanych wyżej argumentów, wskazać należy, że Sąd Okręgowy błędnie uznał, że pełnomocnicy właścicieli lokali nr (...) nie dysponowali pełnomocnictwami upoważniającymi ich do reprezentowania właścicieli podczas podejmowania uchwały nr (...) i (...).

Jak to już wyżej wskazano do głosowania nad uchwałą (...) r. pełnomocnictwo rodzajowe nie było konieczne, zaś w obu wypadkach, umocowanie udzielone zostało przed aktem głosowania, na co wskazuje treść obu pełnomocnictw.

Z treści oby powołanych wyżej pełnomocnictw wynikało również, że właściciele lokalu nr (...) - T. P. i M. P. - upoważnili J. P. do reprezentowania ich na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej oraz do głosowania w ich imieniu nad uchwałami, w tym uchwałami podejmowanymi w trybie indywidualnego zbierania głosów, a w szczególności do głosowania nad uchwałami w sprawie zmiany składu zarządu. Identyczna była też treść pełnomocnictwa udzielonego przez A. F. - K. M..

Nie ulega zatem wątpliwości, że z treści wyżej wymienionych pełnomocnictw wynikał wprost rodzaj czynności, do dokonywania których zostali upoważnieni pełnomocnicy, obejmujący prawo do głosowania nad uchwałami dotyczącymi zmiany składu zarządu, zaś podpisy na liście głosowania nad przedmiotowymi uchwałami zostały złożone przez pełnomocników w dniu 18 października 2010 r., a więc już po udzieleniu im w/w pełnomocnictw.

Oddane przez nich głosy, w ramach posiadanego umocowania, były zatem ważne.

Oceny tej nie zmieniał fakt, iż pod pełnomocnictwem dla K. M. podpisała się jedynie A. F., pomimo że współwłaścicielem mieszkania nr (...) jest również jej mąż M. F..

Wskazać bowiem należy, że zgodnie z art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Powołany wyżej przepis nie stanowi przy tym szczególnej regulacji dotyczącej czynności zarządu rzeczą wspólną, lecz samodzielnie reguluje zagadnienia podejmowania przez każdego współwłaściciela czynności w celu realizacji roszczeń, które zmierzają do ochrony wspólnego prawa. Taki charakter prawny czynności zachowawczych, które nie są czynnościami zarządu rzeczą wspólną oznacza, że nie można przekonująco uzasadnić wyłączenia stosowania tego przepisu w odniesieniu do współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, o której stanowi ustawa o własności lokali (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008 r. I CSK 118/08, LEX nr 658169).

W świetle powyższego nie może budzić wątpliwości, że do czynności zachowawczych w rozumieniu art. 209 k.c. należy zaliczyć także głosowanie nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej, a co za tym idzie również udzielenie umocowania do takiego działania w imieniu właściciela.

Odnosząc się do umocowania C. Ś. do działania w imieniu właściciela lokalu nr (...) - J. S. K., podzielić należy zapatrywanie Sąd Okręgowy, wedle którego C. Ś. dysponował jedynie pełnomocnictwem ogólnym. Nie sposób uznać

zatem zapatrywania apelującego, stosownie do którego zakres pełnomocnictwa substytucyjnego udzielonego C. Ś. przez P. S. obejmował m.in. reprezentowanie mocodawcy we wspólnocie mieszkaniowej.

Abstrahując bowiem od faktu, że pełnomocnictwo to nie miało charakter rodzajowego, to pełnomocnictwo udzielone przez J. S. K., P. S., nie obejmowało prawa do udzielenia dalszych pełnomocnictw, a zatem nie sposób uznać, że był on uprawniony do udzielenia pełnomocnictwa substytucyjnego przekraczającego zakres jego własnego umocowania.

Tym samym nie sposób przyjąć, iż pełnomocnik ten był należycie umocowany do głosowania nad przedmiotowymi uchwałami, a oddane przez niego głosy za ich podjęciem były ważne.

W powołanym wyżej zakresie zarzuty apelacji uznać należy za chybione.

Za prawidłową uznać należy również dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę aktu głosowania przez J. R. – właściciela lokalu mieszkalnego nr (...).

Wskazać bowiem należy, że przepis art. 23 ustawy o własności lokali, co prawda nie określa sposób, w jaki należy dostarczać karty do głosowania, lecz karta taka stanowi niewątpliwie jedyny i wyłączny dowód złożenia oświadczenia woli obejmującego akt głosowania na takiej karcie poprzez złożenia podpisu przez osobę uprawnioną, co wyklucza możliwość zastępowania jej jakimkolwiek substytutem tego aktu woli. Dla stwierdzenia prawidłowości głosowania nad uchwałą w ten właśnie sposób, konieczne jest zatem dostarczenia karty do głosowania w oryginale, chociażby już po jego zakończeniu, byleby na tej podstawie możliwe było stwierdzenie, iż w określonej dacie (dacie głosowania), uprawniony dokonał aktu głosowania opatrząc ją własnoręcznym podpisem. Oddanie głosu za pomocą karty do głosowania jest bowiem oświadczeniem woli pochodzącym od danej osoby, zaś brak na karcie do głosowania jej podpisu stanowi nieusuwalną przeszkodę w uznaniu, iż takowe oświadczenie zostało złożone (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 lipca 2013 r. I ACa 18/13, LEX nr 1344268).

Z powyższych przyczyn faks mający stanowić przesłaną na odległość fotokopię karty do głosowania, nie może stanowić dowodu oddania ważnego głosu.

W świetle powyższego stwierdzić należy, iż wbrew twierdzeniom apelującego w/w faks mający stanowić dowód oddania głosu przez właściciela lokalu nr (...), nie może być uznany za wystarczający dowód takiego głosowania. Przesłanie karty do głosowania za pomocą faksu uniemożliwia bowiem weryfikację, czy na oryginale dokumentu złożono podpis osoby głosującej i uprawnionej do głosowania, a tym samym stwierdzenie, czy oświadczenie woli przez członka wspólnoty mieszkaniowej zostało w ogóle złożone.

Rację ma natomiast apelujący, iż Sąd I instancji wadliwie ocenił akt głosowania S. W. będącego właścicielem lokalu nr (...).

Wbrew bowiem zapatrywaniom Sądu Okręgowego domniemania wynikające z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, obejmują prawa i roszczenia wpisane w działach II-IV księgi wieczystej. Tym samym uznać należy, że domniemania te nie obejmują danych odnoszących się do wpisu danych osobowych właściciela. Niezależnie jednak od tego wskazać należy, że domniemania te mają charakter wzruszalny i mogą zostać obalone w każdym postępowaniu oraz w oparciu o wszelkie dostępne środki dowodowe (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2006 r., IV CSK 177/05 - LEX nr 301835, z dnia 10 grudnia 1993 r. I CRN 202/93 -LEX nr 79940).

Wskazać natomiast należy, iż pomimo, tego że w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu nr (...), jako właściciel wskazany został J. W. syn K. i W., to z umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste części gruntu z dnia 21 maja 1997 r., w sposób nie budzący żadnych wątpliwości wynika, że jego nabywcą jest S. W.. To zaś właśnie ta umowa stanowiła podstawę wpisu osoby ujawnionej jako właściciel lokalu do księgi wieczystej tego lokalu.

Uznać zatem należy, iż w istocie właścicielem w/w lokalu, uprawnionym do głosowania jest właśnie S. W., a wpis w dziale II księgi wieczystej, w zakresie imienia właściciela, był wynikiem oczywistej omyłki.

Tym samym oddane przez niego głosy, w ramach głosowania nad oboma uchwałami, uznane być winny za ważne.

Za nieważny należało natomiast uznać zaś głos oddany przez W. B. – nabywcę lokalu nr (...), skoro w dniu głosowania prawo nabywcy nie było jeszcze ujawnione w księdze wieczystej, zaś zgodnie z 7 ust. 2 ustawy o własności lokali dla skutecznego powstania prawa odrębnej własności lokalu konieczny jest jego wpis w księdze wieczystej. Tego rodzaju wpis, zgodnie z powołanym wyżej przepisem, ma zatem konstytutywny charakter, a skoro w chwili głosowania nad przedmiotowymi uchwałami nie zostało on dokonany, nabywca lokalu W. B. nie mógł być uznany za uprawnionego do głosowania członka pozwanej wspólnoty mieszkaniowej.

Mając na uwadze powołane wyżej rozważania, dotyczące oceny ważności aktu głosowania poszczególnych osób nad oboma zaskarżonymi uchwałami

i odmienną ocenę ważności poszczególnych aktów głosowania, dokonaną przez Sąd Apelacyjny, wskazać należy, iż zgłoszone przez powoda żądanie nie mogło zostać uwzględnione.

Odnosząc się do uchwały nr (...), uznać bowiem należy, iż uchwała ta nie została w ogóle podjęta, a co za tym idzie niedopuszczalnym było jej uchylenie, skoro tego rodzaju akt nie istniał w chwili orzekania o przedmiocie żądania pozwu. Brak większości głosów za podjęciem uchwały, wbrew zapatrywaniu Sądu Okręgowego, nie powoduje bowiem jej podjęcia z uchybieniem przepisów dotyczących zasad głosowania nad uchwałą, lecz stwarza stan, w którym w trybie określonym w art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali do podjęcia uchwały w ogóle nie dochodzi.

W konsekwencji pomimo wadliwego przyjęcia, że do podjęcia uchwały doszło, w istocie mamy do czynienia z tzw. uchwałą nieistniejącą, jak czasami określa ją orzecznictwo, a ściślej mówiąc ze stanem, w którym uchwała pomimo błędnego przekonania podejmującego ją podmiotu w rzeczywistości nie istnieje, albowiem z braku quorum, czy też wymaganej większości, nie została ona podjęta (porównaj wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r. I CK 336/05 – Lex nr 424423).

Brak uchwały podlegającej zaskarżeniu, uniemożliwia zaś uwzględnienie żądania jej uchylenia z uwagi na związanie żądaniem pozwu (art. 321 § 1 k.p.c.) i skutkować winien oddaleniem powództwa, zaś uprawnionemu służy w takim wypadku, wyłącznie roszczenie o stwierdzenie nieistnienia uchwały, wywodzone z art. 189 k.p.c.

Z tego rodzaju sytuacją mamy zaś do czynienia w sprawie niniejszej, w odniesieniu do uchwały nr (...), skoro po uwzględnieniu głosów nieważnych i nieoddanych (właściciele lokali (...)- W. B.) oraz faktu, że udziały właścicieli lokali nr (...) w nieruchomości wspólnej wynosiły w rzeczywistości po 0,016 części, za podjęciem uchwały oddano głosy odpowiadające 0,488 udziałów, a więc nie osiągnięto większości, od której ustawa uzależnia podjęcie uchwały.

Stosownie bowiem do art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali 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.

W konsekwencji, uznać należy, iż Sąd Okręgowy błędnie przyjął, iż przedmiotowa uchwała została podjęta, a nadto, iż podjęto ją z naruszeniem przepisów dotyczących zasad głosowania nad uchwałą, naruszając tym samym nie tylko powołany w apelacji pozwanej przepis art. 23 ust. 2, lecz również przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, co z kolei uzasadnia zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w tym zakresie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie istniały natomiast dostateczne podstawy do uchylenia uchwały nr (...).

W tym bowiem wypadku, czego zdaje się nie zauważać Sąd I instancji, za podjęciem uchwały oddano 0,936 głosów, liczonych według wielkości udziałów, a nawet przy uwzględnieniu głosów nieważnych i nieoddanych oraz



uwzględnieniu zmiany proporcji udziałów właścicieli lokali nr (...), za podjęciem uchwały głosowało 0,883 ogółu głosów liczonych według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

W konsekwencji uznać należy, iż nawet przy uwzględnieniu głosów nieważnych i nieoddanych, zachowana jest większość wymagana do podjęcia uchwały. Brak było zaś innych przyczyn uzasadniających twierdzenie, iż uchwała ta jest niezgodna z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali, bądź narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, czy też interesy właścicieli lokali.

Za takowe nie mogły być uznane powoływane przez powoda zmiany w zarządzie nieruchomością wspólną, jakie wprowadzać miała umowa o administrowanie nieruchomością, skoro w/w uchwała stanowiła jedynie akceptację jej zawarcia, zaś jak to już wyżej wskazano, na takie zmiany nie wskazywała również sama umowa i zakres przekazanych administratorowi obowiązków.

Wskazać natomiast należy, iż zgodnie z powszechnym poglądem doktryny i orzecznictwa, uchybienia formalne związane z podjęciem uchwały, mogą skutkować jej uchyleniem tylko wówczas gdy miały one wpływ na jej treść (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2011 r. IV CSK 664/10, LEX nr 1129164 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r. IV CK 543/03, OSNC 2005/7-8/132).

Ciężar udowodnienia istnienia tego rodzaju uchybień, a jednocześnie przesłanek uzasadniających zaskarżenie uchwał spoczywa zaś, zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu, na stronie powodowej, która winna wskazać okoliczności leżące u podstaw wniesionego powództwa.

Niezależnie zatem od stwierdzonych wyżej uchybień dotyczących głosowania nad uchwałą nr (...), uznać należy, iż te nie wpływały na skuteczność jej podjęcia, zaś w toku niniejszego postępowania powód nie wykazał istnienia innych uchybień, które mogłyby mieć wpływ na wynik głosowania, co z kolei skutkować winno oddaleniem powództwa również w tej części.

Uznając zatem powołane w apelacji zarzuty za częściowo uzasadnione, z opisanych wyżej względów, zaskarżony wyrok podlegał zmianie poprzez oddalenie powództwa w całości.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w pkt. I sentencji wyroku.

Oddalenie powództwa w całości skutkowało również koniecznością zmiany rozstrzygnięcia w zakresie kosztów postępowania przed Sądem I instancji i orzeczenie o tych kosztach, stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu określonej w art. 99 k.p.c. poprzez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu odpowiadających wynagrodzeniu pełnomocnika procesowego będącego radcą prawnym (180,00 zł), powiększonego o uiszczoną opłatę od pełnomocnictwa (17,00 zł).

O kosztach postępowania apelacyjnego w pkt. II sentencji wyroku obejmującego, opłatę od apelacji (400,00 zł) i wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym orzeczono na podstawie art. 99 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. i § 10 ust. 1 pkt 1 oraz § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163 poz. 1349 z późn. zm.).