

*Sygn. akt VI ACa 1123/16*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 27 listopada 2017 r.*

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

*Przewodniczący - Sędzia SA – Krzysztof Tucharz*

*Sędzia SA – Grażyna Kramarska*

*Sędzia SA – Jolanta Pyźlak (spr.)*

*Protokolant: – sekretarz sądowy Paulina Czajka*

*po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2017 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa B. B.*

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

*o ustalenie nieistnienia uchwały lub uchylene uchwały*

*na skutek apelacji pozwanego*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 29 kwietnia 2016 r.*

*sygn. akt XXV C 1058/14*

*I zmienia częściowo zaskarżony wyrok w ten sposób, że:*

*- w punkcie pierwszym oddala powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały Nr (...) z dnia 27 czerwca 2014r. w sprawie odwołania dotychczasowego składu Zarządu Wspólnoty i powołania nowego składu Zarządu Wspólnoty,*

*- w punkcie trzecim w ten sposób, iż zasądza od B. B. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 197 (sto dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;*

*II zasądza od B. B. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 470 (czteryście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.*

*Sygn. akt VI ACa 1123/16*

## UZASADNIENIE

Powódka B. B. wniosła pozew o stwierdzenie nieistnienia uchwały nr (...) właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. z dnia 27 czerwca 2014 roku w sprawie odwołania dotychczasowego składu Zarządu Wspólnoty w osobach K. C. oraz P. L. i powołania nowego składu Zarządu Wspólnoty w osobach M. S. (1), A. C., J. M., Ł. K., J. K. (1). W pozwie zawarto wnioski ewentualny o uchylenie przedmiotowej uchwały.

Pozwana Wspólnota wnosila o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2016 r. w sprawie o sygn. akt XXV C 1058/14 Sąd Okręgowy w Warszawie:

1. ustalił, że uchwała numer (...) z dnia 27 czerwca 2014 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w sprawie odwołania dotychczasowego składu Zarządu Wspólnoty i powołania nowego składu Zarządu Wspólnoty nie istnieje;

2. w pozostałym zakresie powództwo oddalił;

3. zasądził od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz powódka B. B. kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i ich ocenie prawnej:

Przy ul. (...) w W. znajdują się dwa budynki (...) - w pierwszym znajduje się 161 lokali oraz garaż stanowiący odrębny lokal niemieszkalny, w drugim 48 lokali oraz garaż stanowiący odrębny lokal niemieszkalny. Właściciele lokali położonych w tych budynkach tworzą Wspólnotę Mieszkaniową (...). Powódka jest współwłaścicielem lokalu położonego w W. przy ul. (...), a zatem jest członkiem pozwanej Wspólnoty.

W dniu 27 czerwca 2014 r. podjęto uchwałę nr (...) właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. w sprawie odwołania dotychczasowego składu Zarządu Wspólnoty w osobach K. C. oraz P. L. i powołania nowego składu Zarządu Wspólnoty w osobach M. S. (1), A. C., J. M., Ł. K., J. K. (1). Za uchwałą głosowało 71,76067 % udziałów, gdzie suma udziałów z budynków (...) wynosiła 42,18458 %, a suma udziałów z garaży (...) wynosiła 29,57609 %. Z własnością Garażu (...) związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 22,39964 % (158 miejsc postojowych), a z własnością Garażu (...) - 7,17645 % (50 miejsc postojowych), co daje łącznie 29,57609 %. Jak wynika z karty do głosowania - właściciele lokali garażowych nie byli jednomyślni (Garaż (...): głosowało 84/158 miejsc postojowych; Garaż (...): głosowało 31/50 miejsc postojowych). Tymczasem w podsumowaniu głosowania przyjęto, że suma udziałów, które głosowały za uchwałą odnośnie garaży wynosi 29,57609% (odpowiednio 22,39964 % i 7,17645%). Do podjęcia uchwały w zakresie zmiany zarządu doszło na tle konfliktu dotyczącego firmy administrującej.

Pierwsze zebranie właścicieli lokali, które odbyło się 7 marca 2014 r., zostało prawidłowo zwołane przez dotychczasowy zarząd w formie listu poleconego. Na zebraniu tym miały być głosowane uchwały dotyczące m.in. udzielenia absolutorium Zarządowi, zatwierdzenia sprawozdania finansowego. Przewodniczącym zebrania został wybrany M. S. (1). M. S. (1) nie jest członkiem Wspólnoty. Członkiem Wspólnoty jest natomiast J. J., z którą M. S. (1) pozostaje w związku partnerskim. Niektórzy właściciele lokali nie byli świadomi tego, że M. S. (1) nie jest członkiem ich Wspólnoty. Podczas zebrania pojawiła się propozycja powołania nowego zarządu. Przewodniczący zebrania zarządził przerwę w zebraniu do dnia 28 marca 2014 r. Ze względu na niedostępność sali, w której miało odbyć się zebranie termin ten został przesunięty przez Przewodniczącego na dzień 31 marca 2014 r. O drugim zebraniu nie było już formalnego zawiadomienia. Mieszkańców poinformowano o nim poprzez wrzucenie zawiadomień do skrzynek, wysłanie maili, wywieszono także informację na klatkach schodowych. Na zebraniu tym nie przedstawiono również całego projektu uchwały. Projekt uchwały nie zawierał bowiem nazwisk osób mających zasiąść w nowo powołanym zarządzie. Z uwagi na nieprawidłowości w zawiadamianiu w drugim zebraniu uczestniczyła niewielka grupa członków Wspólnoty. Na zebraniu tym ustalono listę kandydatów do nowego zarządu wraz z listą rezerwową (stosowaną w przypadku rezygnacji przez któregokolwiek z członków zarządu). Cały projekt uchwały miał zostać przygotowany już po samym zebraniu. Wybrane na zebraniu osoby (M. S. (1), A. C., J. M., Ł. K., J. K. (1)) miały dopiero zostać wpisane do powstającego projektu uchwały. Na listę rezerwową wpisano L. Ś., D. C., M. S. (2).

Po zebraniu rozpoczęto zbieranie głosów. Głosowanie przeprowadzono w formie indywidualnego zbierania głosów. Treść uchwały była podpisana do karty do głosowania. Z ostatecznym projektem uchwały właściciele lokali zapoznawali się przed złożeniem przez nich podpisów na karcie do głosowania. Uchwałę podjęto w trybie obiegowym. Na podwórku rozstawiono stolik z listą do głosowania. Głosy zbierano przez ok. 1,5 miesiąca. Głosy zbierały osoby spoza osób wchodzących w skład odwołanego zarządu, w tym także kandydaci do nowego zarządu - m.in. M. S. (1). Atmosfera podczas zbierania głosów na podwórku była niemalże piknikowa.

Uchwała upoważniała do zbierania głosów oraz ustalenia wyników głosowania G. B., M. C. (1), D. F., R. G., M. H., J. J., P. N. i V. W.. Głosowanie przeprowadzić miały co najmniej dwie osoby. Upoważnione osoby miały następnie ustalić wyniki głosowania (§ 2 ust. 1 pkt a spornej uchwały). Na karcie podsumowania głosowania, nie podpisał się D. F.. Widnieje tam natomiast podpis A. K.. Upoważnieni do przeprowadzenia głosowania zbierali głosy w grupie, ale i w pojedynkę, co było sprzeczne z zapisem § 2 ust. 1 pkt a spornej uchwały. Żadna z upoważnionych do przeprowadzenia głosowania osób nie należała do składu dotychczasowego zarządu Wspólnoty. Z protokołu zebrania wynika, że osoby wybrane do towarzyszenia zarządowi podczas zbierania indywidualnych podpisów pod uchwałami to B. B., M. C. (2), A. C., J. J., M. S. (1). W protokole ustalono, że indywidualne zbieranie podpisów pod uchwałami może odbywać się tylko w obecności 4 osób (2 członków obecnego zarządu plus 2 dodatkowe osoby z 5 wybranych do towarzyszenia zarządowi).

Ustalając stan faktyczny Sąd Okręgowy oparł się na zgromadzonych w aktach sprawy dokumentach, zeznaniach świadków: K. C., P. L., J. K. (2), M. S. (3), Ł. K., W. B., M. H., oraz zeznaniach stron M. S. (1) i powódki.

Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Wskazał, iż przedmiotem sporu było ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. z dnia 27 czerwca 2014 roku w sprawie odwołania dotychczasowego składu Zarządu Wspólnoty i powołania nowego składu Zarządu Wspólnoty. Wniosek o uchylenie sporej uchwały był złożony jako wniosek ewentualny. Żądanie ustalenie nieistnienia uchwały wyprzedza jakiegokolwiek inne żądania. Uchylić można bowiem jedynie istniejącą uchwałę. W ocenie tego Sądu zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy dał podstawy do przyjęcia, że uchwała będąca przedmiotem zaskarżenia jest uchwałą nieistniejącą. Sąd Okręgowy wskazał, iż roszczenie o ustalenie oparte jest na treści art. 189 k.p.c., którego materialnoprawną podstawą jest wykazanie istnienia interesu prawnego w żądaniu. Interes prawny nie istnieje, jeżeli można wytoczyć dalej idące roszczenie i gdy nie istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa. Źródłem interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest zawsze określone uprawnienie wynikające z własności lub stosunku członkostwa.

Powódka jest właścicielem lokalu położonego w W. przy ul. (...). Jest członkiem Wspólnoty, zatem jako właściciel ma interes prawny w wytoczeniu powództwa. Każdy członek wspólnoty mieszkaniowej ma interes prawny w ustaleniu nieistnienia uchwały, bo zmierza on w ten sposób do usunięcia stanu niepewności co do funkcjonowania (bytu) w obrocie prawnym mającej wiązać go uchwały organu wspólnoty. Powódka wywodziła w pozwie, że uchwała nr (...) nie istnieje wskutek braku wymaganej większości głosów do jej podjęcia. Zdaniem powódki nieprawidłowo zliczono głosy „za” uchwałą w zakresie lokali niemieszkalnych - garaży wielostanowiskowych. Powódka podnosiła, że uchwała nr (...) jest uchwałą nieistniejącą także ze względu na liczne uchybienia w zakresie stosowania zasad głosowania (wskazywała m.in. że głosowanie nad uchwałą przeprowadziły osoby spoza dotychczasowego zarządu, co jest niezgodne z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali).

Sąd Okręgowy wskazał, iż uchwała wspólnoty mieszkaniowej, podjęta bez wymaganej większości głosów, jest uchwałą nieistniejącą - w ogóle nie stanowi wyrażenia woli zebrania współwłaścicieli. Przedmiotem zaskarżenia w rozpoznawanej sprawie jest uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej dotycząca wyboru członków zarządu Wspólnoty. Rozważenia w ocenie tego Sądu wymagało zatem czy wybór członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej jest czynnością zwykłego zarządu czy też czynnością przekraczającą zwykły zarząd. Sąd I Instancji podzielił w tym zakresie 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. Wykonywanie wspólnego prawa jednego głosu przysługującego niepodzielnie współwłaścicielom odrębnego lokalu użytkowego, wynikającego z udziału w nieruchomości wspólnej, przy głosowaniu nad taką uchwałą stanowi także czynność zwykłego zarządu i uzgodnienie treści tego głosu wymaga większości liczonej według wielkości udziałów albo według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos.

Mając na uwadze powyższe, Sąd I Instancji wskazał, iż wbrew twierdzeniom powódki sposób liczenia głosów przy podejmowaniu skarżonej uchwały był prawidłowy, a zatem uzyskano wymaganą większość głosów za jej przyjęciem. Po przeprowadzeniu głosowania ustalono, że za przyjęciem spornej uchwały głosowało 71,76067 % udziałów, przy czym

suma udziałów z budynków (...) wynosiła 42,1 8458 % a suma udziałów z garaży (...). Z własnością Garażu (...) związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 22,39964 % (158 miejsc postojowych), a z własnością Garażu (...) - 7,17645 % (50 miejsc postojowych). Jak wynika z karty do głosowania - za przyjęciem uchwały głosowało 84 właściciele miejsc postojowych w Garażu (...) (na 158 miejsc postojowych) oraz 31 na 50 właściciele miejsc postojowych w Garażu (...). Tym samym za przyjęciem uchwały nie opowiedziało się 100 % współwłaścicieli każdego z garaży. Z każdego z garaży uzyskano jednak wymaganą większość (50 % + 1). W podsumowaniu głosowania słusznie zatem przyjęto, że doszło do uzgodnienia treści niepodzielnego głosu. Zgodnie bowiem z orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2015 r., sygn. akt I CSK 355/14, o którym była mowa powyżej, właściciele miejsc postojowych nie musieli być jednomyślni przy podjęciu spornej uchwały, by oddać swój jeden niepodzielny głos, jakim dysponowali (wystarczyło osiągnąć wymaganą większość - 50 % + 1). W ocenie Sądu Okręgowego, wbrew twierdzeniom powódki, doszło zatem do skutecznego oddania głosów z lokali garażowych.

Jednakże niezależnie od powyższego, zdaniem Sądu I Instancji istnieją podstawy do podzielenia stanowiska powódki o nieistnieniu skarżonej uchwały. Powódka w złożonym pozwie wywodziła także, że uchwała nr (...) jest uchwałą nieistniejącą, albowiem podjęto ją z naruszeniem zasad prawnych dotyczących zwołania zebrania i aktu głosowania. Zdaniem Sądu Okręgowego nie doszło do skutecznego formalnie podjęcia skarżonej uchwały. Uchwale towarzyszyły bowiem tak daleko idące uchybienia (naruszono m.in. postanowienia samego Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej - 25, § 32 czy 33, § 27 ust. 4, § 35), że nie można mówić o jej podjęciu. Uchybienia te w ocenie Sądu Okręgowego przekładają się na treść tej uchwały.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Z artykułu tego jednoznacznie wynika, że indywidualnego zbierania głosów dokonywać może wyłącznie zarząd. To, że uchwałę właścicieli można podjąć w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd wynika ponadto z treści samego Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej - 25 ust. 1, § 35 Statutu. Tymczasem do przeprowadzenia głosowania nad sporną uchwałą w trybie indywidualnego zbierania głosów upoważniono osoby spoza grona osób wchodzących w skład dotychczasowego zarządu (§ 2 uchwały). Zdaniem Sądu I Instancji taki sposób przekazania uprawnienia do zbierania głosów nie może zyskać aprobaty.

Podjęcie uchwały z naruszeniem art. 23 ustawy o własności lokali będzie miało miejsce w sytuacji, gdy uchwała zapadnie z pominięciem zarządu jako organu uprawnionego do indywidualnego zbierania głosów, po formalnym zakończeniu tej procedury. Uprawnienie zarządu do indywidualnego zbierania głosów nie musi być odczytywane ściśle, tj. jako wymóg uzyskiwania podpisów przez członków zarządu. Z orzecznictwa wynika jednak, iż konieczne jest jednak, by zarząd co najmniej „firmował” i nadzorował akt podejmowania uchwały (wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu - I Wydział Cywilny z dnia 28 maja 2013 r., I ACa 493/13, Legalis nr 999398). Dodatkowo, pomimo, iż w samej uchwale zastrzeżono, że głosowanie przeprowadzić miały co najmniej dwie osoby - głosy zbierano również jednoosobowo, co potwierdzają m.in. zeznania świadka M. S. (3). Podkreślenia wymaga, iż głosy pod uchwałą nr (...) zbierali także sami kandydaci do nowego zarządu.

Sąd Okręgowy dostrzegł także szereg nieprawidłowości w samym zwołaniu zebrania. Jak wynika z materiału dowodowego członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nie zostali prawidłowo zawiadomieni o zebraniu, które odbyło się 31 marca 2014 r. Po pierwsze zwołała je osoba, która nie była członkiem danej Wspólnoty i która nie miała kompetencji do zwołania zebrania właścicieli, ponadto brak było formalnego zawiadomienia, wobec czego w zebraniu uczestniczyła niewielka liczba członków Wspólnoty. W ocenie Sądu I Instancji również przebieg samego zebrania budził zastrzeżenia. Wbrew zapisom § 33 ust. 2 Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej przewodniczącym zebrania została osoba, która nie jest członkiem Wspólnoty (właściciele lokali nie byli świadomi, tego że M. S. (1) nie jest członkiem Wspólnoty). Dodatkowo, na zwołanym przez przewodniczącego zebraniu dokonano kluczowych ustaleń - ustalono listę kandydatów do nowego zarządu wraz z listą rezerwową, pomimo, iż uczestniczyła w nim niewielka grupa członków Wspólnoty, z uwagi na nieprawidłowości w zawiadamianiu o zebraniu. Co więcej, z końcowym projektem uchwały - zawierającym nazwiska osób mających zasiąść w nowo powołanym zarządzie oraz nazwiska osób tworzących listę rezerwową - członkowie Wspólnoty zapoznawali się dopiero podczas głosowania nad uchwałą.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy stwierdził, iż uchwały towarzyszyły tak daleko idące uchybienia, że nie można mówić o jej podjęciu. W konsekwencji Sąd ten uznał, iż na podstawie art. 189 k.p.c. zasadne jest stwierdzenie nieistnienia uchwały nr (...) z dnia 27 czerwca 2014 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w sprawie odwołania dotychczasowego składu Zarządu Wspólnoty i powołania nowego składu Zarządu Wspólnoty.

W pozostałym zakresie tj. w zakresie roszczenia ewentualnego Sąd Okręgowy powództwo oddalił. Jednocześnie Sąd ten wskazał, iż gdyby nie stwierdził nieistnienia spornej uchwały (żądanie to wyprzedza jakiegokolwiek inne) roszczenie o jej uchylenie zostałyby uwzględnione, bowiem podczas podejmowania spornej uchwały doszło do wielu nieprawidłowości i uchybień, które zostały wskazane wyżej.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Od powyższego wyroku apelację wniosła strona pozwana, zaskarżając orzeczenie w części tj. w pkt 1 i 3 oraz podnosząc następujące zarzuty:

- 1) naruszenie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieuzasadnione uznanie, że istnieją podstawy do ustalenia, iż zaskarżona uchwała nie istnieje, podczas gdy brak było jakichkolwiek podstaw do wyciągnięcia takich wniosków;
- 2) naruszenie art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali poprzez nieprawidłową jego interpretację prowadzącą do nieuzasadnionego uznania, iż zaistniały przesłanki do uchylenia uchwały przewidziane tym przepisem;
- 3) naruszenie art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. polegające na błędnym uznaniu, iż powódka wykazała istnienie podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały;
- 4) naruszenie art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. polegające na uznaniu, iż uchybienia proceduralne wskazywane przez Sąd miały wpływ na treść zaskarżonej uchwały;
- 5) naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o przesłuchanie w charakterze świadka D. F. na okoliczności istotne z punktu widzenia rozstrzygnięcia i brak jakiegokolwiek uzasadnienia tej decyzji procesowej w zaskarżonym rozstrzygnięciu.

W konsekwencji pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa wraz z zasądzeniem kosztów procesu za obie instancje sądowe, względnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach.

Powódka wносиła o oddalenie apelacji.

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

Apelacja pozwanej jest zasadna. W sytuacji gdy Sąd Okręgowy stwierdził, iż zaskarżona uchwała została podjęta przez członków wspólnoty wymaganą większością głosów, brak było podstaw do stwierdzenia jej nieistnienia. Skoro bowiem głosy zostały oddane przez członków Wspólnoty uprawnionych do głosowania – to niewątpliwie nie można mówić, że uchwała nie istnieje. Same uchybienia formalne przy podejmowaniu uchwały mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały, o ile miały wpływ na jej podjęcie lub treść, ale nie stanowią w okolicznościach niniejszej sprawy podstawy do uznania uchwały za nieistniejącą.

W orzecznictwie wskazuje się, iż w razie żądania ustalenia nieistnienia uchwały na podstawie art. 189 k.p.c. wymagane jest stwierdzenie takich uchybień w procesie podjęcia uchwały, które wykluczają przyjęcie, że doszło do wyrażenia woli w danym przedmiocie przez powołane organy, np. podjęcie uchwały bez wymaganego statutem quorum albo wymaganej większości głosów. Termin „uchwała nieistniejąca” nie jest pojęciem ustawowym, lecz określeniem, którym posługuje się doktryna i orzecznictwo i dotyczy szczególnie drastycznych uchybień przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Przykładem

uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z 30 września 2015r. I CSK 773/14 OSNC 2016/9/104, z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, Sądu Apelacyjnego w Warszawie - wyrok z dnia 4 listopada 2016 r. VI ACA 679/16). W niniejszej sprawie natomiast doszło do skutecznego wyrażenia woli i podjęcia decyzji przez członków wspólnoty.

Sąd Apelacyjny podziela przy tym pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z 17 czerwca 2015r. I CSK 355/14 (OSNC 2016/5/66), iż współwłaściciele lokalu garażowego w głosowaniu nad uchwałą dotyczącą wyborów członków zarządu wspólnoty mają tylko jeden głos, którego treść mogą ustalić zwykłą większością głosów.

Kwestia głosowania przez współwłaścicieli lokalu w dacie podejmowania zaskarżonej uchwały nie była uregulowana w ustawie o własności lokali, a orzecznictwo traktowało ją rozbieżnie. Ustawodawca dopiero od 29 sierpnia 2015 r. sformułował inne zasady liczenia głosów oddawanych przez współwłaścicieli lokalu nowelizując art. 23 u.w.l. i wprowadzając art. 1a u.w.l. (Dz. U. 2015 poz.1168).

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem dotyczącym stanu prawnego sprzed nowelizacji ww. przepisów - prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu (tak SN w uchwale z 12 grudnia 2012 r. III CZP 82/12 OSNC 2013/6/75, Sąd Apelacyjny w Lublinie w uzasadnieniu wyroku z 13 marca 2014 r. I ACA 771/13 LEX nr 1461126). Wszyscy współwłaściciele odrębnego lokalu użytkowego (garażu, miejsca postojowego) mają w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty tylko jeden wspólny głos. Podjęcie decyzji co do wykonania wspólnego prawa jednego głosu jest uprawnieniem przysługującym wszystkim współwłaścicielom lokalu i wynika z udziału w nieruchomości wspólnej jako części składowej lokalu, uzasadnione jest więc stosowanie do takiej decyzji przepisów o zarządzie rzeczą wspólną (art. 199 i 201 k.c.). W zależności zatem od tego, co ma być przedmiotem głosowania (uchwały) - czynność zwykłego zarządu czy przekraczająca zwykły zarząd (art. 22 u.w.l.) - wykonanie prawa głosu przez współwłaścicieli lokalu użytkowego może stanowić czynność zwykłego zarządu albo czynność przekraczającą jego zakres. Ustalenie sposobu głosowania nad uchwałą jest zdeterminowane przedmiotem uchwały; jeżeli uchwała dotyczy kwestii przekraczających zakres zwykłego zarządu, do głosowania nad nią należy stosować zasady przewidziane w art. 199 k.c., a więc konieczna jest jednomyślność wszystkich współwłaścicieli; natomiast jeżeli dotyczy czynności zwykłego zarządu, do jej podjęcia wystarczy, zgodnie z art. 201 k.c., zgoda większości współwłaścicieli, a więc głosowanie za jej podjęciem przez większość współwłaścicieli. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyżej wskazanego wyroku z dnia 17 czerwca 2015 r. I CSK 355/14 - wybór przez współwłaścicieli członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej należy zaliczyć do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną (podobnie Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 27 kwietnia 2016r. I ACA 526/15 LEX nr 2084151; Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 14 października 2016r. VI ACA 914/15 LEX Nr 2274091).

Zarząd majątkiem wspólnym, to całokształt czynności faktycznych i prawnych, które dotyczą tego majątku bezpośrednio lub pośrednio poprzez osiągnięty skutek gospodarczy (tak SN w uchwale z dnia 25 marca 1994 r., III CZP 182/93, OSNCP 1994, nr 7-8, poz. 146). Kodeks cywilny nie kataloguje czynności zwykłego zarządu oraz czynności przekraczających zwykły zarząd. Podział tych czynności wynikać może z konkretnego stanu faktycznego. Czynności zwykłego zarządu zasadniczo obejmują załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy, zgodnym z jej przeznaczeniem, i utrzymywaniem rzeczy w stanie niepogorszonym. Zazwyczaj pojęcie tych czynności kojarzy się bardziej z administrowaniem rzeczą niż z podejmowaniem decyzji (np. dokonywanie bieżących napraw, uprawa gruntów, uiszczanie podatków oraz innych świadczeń). Do czynności przekraczających zwykły zarząd należy przede wszystkim rozporządzanie rzeczą wspólną, zwłaszcza wyzbycie się własności rzeczy. Zwykle będzie to również obciążenie rzeczy ograniczonym prawem rzeczowym, ale także wynajęcie, wydzierżawienie. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu będą także czynności zmieniające dotychczasowy sposób korzystania z rzeczy.

Jak wyżej już wskazano - o tym, czy uchwała wspólnoty mieszkaniowej stanowi czynność zwykłego zarządu, czy przekracza zakres zwykłego zarządu, decyduje przedmiot uchwały, a nie sam akt głosowania. W art. 22 ust. 3 u.w.l., ustawodawca wymienił przykładowo czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, na dokonanie

których właściciele lokali muszą wyrazić zgodę podejmując stosowną uchwałę. Nie ma wśród tych czynności wyboru członków zarządu, choć wymieniono ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomością wspólną. Jak zasadnie wskazał Sąd Najwyższy w cytowanej wyżej uchwale: „Skoro zatem zarządzanie i administrowanie rzeczą wspólną zalicza się do czynności zwykłego zarządu, a zarządca, w tym także zarząd wspólnoty mieszkaniowej, może samodzielnie podejmować wyłącznie czynności zwykłego zarządu, to wybór przez współwłaścicieli członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej należy zaliczyć także do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną. Za taką wykładnią przemawia również to, że wybór członków zarządu we wspólnocie mieszkaniowej powinien odbywać się szybko i sprawnie, by wspólnota nie pozostawała zbyt długo bez zarządu, który jest niezbędny do załatwiania bieżących spraw związanych z nieruchomością wspólną, a jak wskazano na wstępie, podjęcie uchwały należącej do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu może napotykać przeszkody trudne do przewyciężenia w postaci wymagania jednomyślności współwłaścicieli lokali użytkowych.” . W ocenie Sądu Apelacyjnego - odsyłanie w tej kwestii na drogę odrębnego postępowania sądowego w celu zdecydowania jaki głos oddać mają współwłaściciele jednego lokalu wydaje się czasochłonnym i zbędnym przedłużeniem procesu podejmowania uchwały, w szczególności jeśli ma być to jedynie uchwała o zmianie zarządu, nie mająca wpływu na sam przedmiot współwłasności.

W tej sytuacji wykonanie wspólnego prawa jednego głosu przysługującego niepodzielnie współwłaścicielom odrębnego lokalu użytkowego, wynikającego z udziału w nieruchomości wspólnej, przy głosowaniu nad taką uchwałą stanowi także czynność zwykłego zarządu i uzgodnienie treści tego głosu wymaga większości liczonej według wielkości udziałów albo według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos. W konsekwencji należy podzielić pogląd Sądu Okręgowego, iż w sytuacji gdy większość współwłaścicieli lokalu garażowego oddała głos za podjęciem uchwały o odwołaniu poprzedniego zarządu i powołaniem nowego, to należy liczyć głos obejmujący cały udział we współwłasności nieruchomości wspólnej związany z lokalem garażowym - za podjęciem uchwały.

Sąd Okręgowy najpierw stwierdził, iż uchwała została podjęta wymaganą większością głosów oddanych skutecznie przez członków wspólnoty, a następnie uznał, iż uchwała ta nie istnieje z uwagi na fakt, iż zbieranie głosów nie zostało przeprowadzone przez zarząd. Tymczasem sam fakt, iż głosy były zbierane nie przez członków dotychczasowego zarządu, lecz przez inne osoby, nie prowadzi do wniosku, że uchwała nie została podjęta. Niewątpliwie ustawa wymaga, aby głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów było przeprowadzane przez członków zarządu, ale niezachowanie tego trybu – jak się wskazuje w orzecznictwie, stanowi jedynie uchybienie formalne, które może mieć wpływ na treść uchwały lub nie ( tak SN w wyroku z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132). Nawet jeśli zostanie wykazane, że fakt zbierania głosów przez osoby nieuprawnione miał wpływ na treść uchwały, to może to być podstawą do uchylenia uchwały, a nie stwierdzenia jej nieistnienia.

Skoro w niniejszej sprawie przedmiotowa uchwała nie była podejmowana na zebraniu wspólnoty, to bezprzedmiotowe są rozważania Sądu I Instancji dotyczące uchybień w zwołaniu zebrania czy w wyborze przewodniczącego zebrania. Ostateczny projekt uchwały, nad którym zaczęto pracować na zebraniu, został opracowany już później przez niektórych członków wspólnoty. Natomiast z ustaleń Sądu Okręgowego, które Sąd Apelacyjny podziela, wynika, iż każdy kto oddawał głos mógł się zapoznać z treścią głosowanej uchwały i samodzielnie podjąć decyzję czy jest „za” czy „przeciw”. Nie wykazano, aby osoby zbierające głosy dopuściły się jakichś fałszerstw czy manipulacji. Sam fakt, iż osoby które miały być wybrane do zarządu, również uczestniczyły w zbieraniu głosów, nie stanowi podstawy do stwierdzenia nieistnienia uchwały, bowiem w sytuacji gdyby dotychczasowy zarząd zbierał głosy, to też byłby zainteresowany określoną treścią tej uchwały (uchwała dotyczyła również jego odwołania). Ustawa nie przewiduje też ograniczeń czasowych dla „kampanii wyborczej” do zmiany zarządu. Natomiast naruszenie Statutu czy innych uchwał Wspólnoty również mogłoby jedynie uzasadniać uchylenie uchwały z uwagi na sprzeczność z umową stron i zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

W ocenie Sądu Apelacyjnego wskazane przez Sąd Okręgowy uchybienia nie uzasadniają stwierdzenia nieistnienia uchwały. Wprawnie wbrew twierdzeniom apelacji mogłyby uzasadniać jej uchylenie na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. (również z uwagi na nieznanie ustawie i sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu powołanie „rezerwowych” członków zarządu), ale w tym zakresie Sąd Okręgowy oddalił powództwo. Rozstrzygnięcie to jest prawomocne, a zatem Sąd Apelacyjny nie może go zmienić, choć w sytuacji gdy strona sprecyzowała żądanie uchylenia jako ewentualne,

to zgodnie z utrwalonym orzecznictwem - Sąd Okręgowy uwzględniając pierwsze z żądań nie powinien był w ogóle orzekać o żądaniu ewentualnym.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 328§2 k.p.c., bowiem wprawdzie Sąd Okręgowy nie wyjaśnił w uzasadnieniu, dlaczego pominął dowód z zeznań świadka D. F., jednakże uchybienie to nie miało ostatecznie wpływu na treść rozstrzygnięcia.

W konsekwencji, należy uznać za zasadne zarzuty naruszenia prawa materialnego (art. 189 k.p.c.) i procesowego (art. 233 §1 k.p.c.) przez ustalenie nieistnienia uchwały, która została skutecznie podjęta przez członków wspólnoty wymaganą większością głosów. Uzasadnia to zmianę rozstrzygnięcia Sądu I instancji poprzez oddalenie powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały i zasądzenie kosztów procesu od powódki na rzecz pozwanej na podstawie art. 98 k.p.c.

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

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015 poz. 1800).