

Sygn. akt VI ACa 359/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 lipca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia Agata Zając (spr.)

Sędziowie: Małgorzata Kuracka

del. Przemysław Feliga

Protokolant: prot.sąd. Patryk Pałka

po rozpoznaniu w dniu 30 lipca 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. E. i B. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.

o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...)

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 16 lutego 2018 r., sygn. akt XXV C 1961/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od M. E. i B. P. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwoty po 90 (dziewięćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

II. zasądza od M. E. i B. P. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwoty po 235 (dwieście trzydzieści pięć) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 359/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 grudnia 2015 r. M. E. i B. P. wniosły o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) z dnia 10.12.2008r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w sprawie wyboru członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Zespołu (...) nieruchomości przy ul. (...) w W.. Powódki wskazały, że uchwała nr (...) nie została podjęta większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów, zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, gdyż błędnie doliczono do oddanych głosów udziały przypadające głosującym członkom Wspólnoty w obu lokalach garażowych (...), podczas gdy lokale garażowe jako odrębne nieruchomości pozostają we współwłasności poszczególnych członków Wspólnoty i tym samym istniał wymóg jednogłosego głosowania wszystkich współwłaścicieli lokali garażowych w celu uzyskania ważnie oddanych głosów, co nie miało miejsca.

Jako uzasadnienie interesu prawnego w żądaniu pozwu strona powodowa wskazała na chęć działania na rzecz Wspólnoty i jej ochronę przez niekorzystnymi skutkami działania osób, które podają się za Zarząd Wspólnoty, aczkolwiek nimi nie są wobec nieprze głosowania skarżonej uchwały.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie solidarnie od powódek na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych. Strona pozwana podniosła zarzut niedopuszczalności powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały właścicieli lokali oraz zarzut braku interesu prawnego powódek w żądaniu ustalenia nieistnienia uchwały wskazując, że w okresie późniejszym zostało podjętych wiele uchwał, które udzielały członkom zarządu wybranym na mocy skarżonej uchwały absolutorium z działalności za poszczególne lata począwszy od 2009 roku do 2014 roku, co tym samym stanowi wolę zatwierdzenia czynności podejmowanych przez wskazane w uchwale osoby działające jako zarząd wspólnoty. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wskazała też, że B. P., jako członek zarządu miała dostęp do dokumentów pozwanej wspólnoty i dopóki powódka pozostawała w zarządzie, nie podnosiła kwestii wadliwości uchwały. Z kolei powódka M. E., jako pracownik spółki będącej deweloperem, który wybudował nieruchomość przy ul. (...) znała udział przysługujący deweloperowi w nieruchomości wspólnej, a mimo to wcześniej nie podnosiła tej kwestii. Pozwana wskazała, że uchwała została podjęta prawidłowo, gdyż spółka (...) Sp. z o. o. na dzień podjęcia uchwały była właścicielem niewyodrębnionych lokali mieszkalnych i niemieszkalnych i była w związku z tym uprawniona do wykonywania prawa głosu w stosunku do tych lokali, a jej udział został policzony jako różnica pozostała po odjęciu od 100% głosów przypadających na wyodrębnione lokale (mieszkalne i niemieszkalne). Natomiast w przypadku lokali garażowych na dzień podjęcia uchwały (...) Sp. z o. o. była współwłaścicielem lokali garażowych łącznie z innymi właścicielami lokali i głosy te były liczone jako iloczyn udziału w lokalu garażowym oraz udziału w lokalu garażowego w nieruchomości wspólnej.

Wyrokiem z dnia 16 lutego 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił, że uchwała nr(...) z dnia 10 grudnia 2008 r. właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) z siedzibą w W., nie istnieje i zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) z siedzibą w W. solidarnie na rzecz M. E. i B. P. kwotę 427 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 180 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Powódka B. P. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), zaś powódka M. E. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) w nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., a tym samym są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.. Dla lokali powódek Sąd Rejonowy dla W. w W. prowadzi księgi wieczyste nr (...).

Wskazana Wspólnota obejmuje działkę gruntu nr (...) z obrębem(...) o powierzchni 9.012 m⁽²⁾, zabudowaną dwoma budynkami wielkokondygnacyjnymi, w skład których wchodzi łącznie 330 lokali mieszkalnych oraz 11 lokali niemieszkalnych użytkowych o łącznej powierzchni 28.769 m⁽²⁾, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla W. w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...) lokale niemieszkalne tj. samodzielne, wyodrębnione, lokale garażowe:

– (...)o powierzchni użytkowej 744,2 m² z wydzielonymi 29 stanowiskami postojowymi, zlokalizowany w budynku przy ul. (...) w W., dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) oraz

- (...) o powierzchni 8.364,72 m² z wydzielonymi 336 stanowiskami postojowymi, zlokalizowany w budynku przy ul. (...) w W., dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Powierzchnia całkowita nieruchomości przy ul. (...) w W. wynosi 37.877,92 m⁽²⁾ (lokale mieszkalne -28.362,67 m⁽²⁾, lokale użytkowe - 406,33 m⁽²⁾, lokal garażowy (...) – 744,20m⁽²⁾, lokal garażowy (...)– 8.364,72m⁽²⁾).

Powódki posiadają udział w prawie własności lokalu garażowego (...).

Na dzień 10 grudnia 2008 r. zostało zwołane zebranie właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) w W.. Jednym z punktów porządku obrad zwołanego zebrania miało być podjęcie uchwały nr (...) w sprawie wyboru zarządu wspólnoty mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w W.. Zebranie członków wspólnoty odbyło się zgodnie z planem w dniu 10 grudnia 2008 r. W zebraniu wzięło udział 65 członków wspólnoty, którzy łącznie reprezentowali 14,25% udziałów w nieruchomości oraz (...) Sp. z o. o. mająca w posiadaniu 14,15% udziałów w nieruchomości. Właściciele posiadający 47,53% udziałów w nieruchomości nie brali udziału w zebraniu członków wspólnoty. Pozostałe 24,08% udziałów w nieruchomości wspólnej przypadało na udziały w garażach (...), które zostały nabyte na współwłasność i dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste. Głosowanie nad uchwałami objętymi porządkiem obrad zebrania w dniu 10 grudnia 2008 r., w tym uchwałą nr (...) w sprawie wyboru członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w W. odbywało się wyłącznie na zebraniu przez obecnych na nim członków wspólnoty bądź osób występujących w imieniu członków wspólnoty. Wyniki głosowania były liczone przez powołaną do tego celu komisję skrutacyjną, która przyjęła, iż 66 osób obecnych na zebraniu i oddających głosy za uchwałą nr(...) o wyborze zarządu, stanowi 52,9% udziałów i na tej podstawie uznała, iż doszło do skutecznego powołania zarządu wspólnoty.

Zliczając głosy oddane za podjęciem uchwały i zliczając udziały w prawie własności nieruchomości wspólnej pozwana dokonała zliczenia oddzielnie udziałów w prawie własności lokali mieszkalnych i usługowych, oddzielnie dla lokalu garażowego i oddzielnie dla lokali niewyodrębnionych będących własnością inwestora S. (...).

(...) Sp. z o. o. w W. była na dzień 10.12.2008r. właścicielem niewyodrębnionych lokali mieszkalnych i niemieszkalnych. Jej udział został policzony jako różnica pozostała po odjęciu od 100% głosów przypadających na wyodrębnione lokale (mieszkalne i niemieszkalne) oraz lokale garażowe. W przypadku lokali garażowych na dzień podjęcia uchwały (...) Sp. z o. o. była współwłaścicielem lokali garażowych łącznie z innymi właścicielami lokali, którzy posiadali również udziały w lokalu garażowym. Osoby te wykonały prawo głosu, którego moc liczona była przez Wspólnotę jako iloczyn udziału w lokalu garażowym oraz udziału lokalu garażowego w nieruchomości wspólnej.

W imieniu (...) Sp. z o. o. głos oddał J. M. (1). Głosując za uchwałą nie przedstawił pełnomocnictwa udzielonego mu przez spółkę (...) sp. z o. o. J. M. (1) był wówczas zatrudniony w spółce na zasadach kontraktu i jego zadaniem była obsługa informatyczna spółki. Obsługą prawną spółki zajmowała się kancelaria prawna. J. M. (1) na zebraniu właścicieli lokali w dniu 10.12.2008r. był jedynym przedstawicielem spółki (...), został oddelegowany na zebranie wspólnoty przez zarząd spółki. Podczas zbierania głosów nie weryfikowano tego, komu zostały wydane karty do głosowania, kto składa podpis na karcie do głosowania, oraz czy dana osoba jest właścicielem lokalu, lub została przez niego do tego upoważniona. Pan J. M. (1) nie był znany właścicielom lokali, nikt jednak nie legitymował go, nie weryfikował jego danych osobowych, nie żądano też od niego pełnomocnictwa do głosowania w imieniu (...) Sp. z o. o.

Pozwana Wspólnota zliczając głosy oddane za podjęciem uchwały nr (...)podzieliła oddane głosy na trzy grupy:

- 1- lokale mieszkalne i niemieszkalne,
- 2- lokale garażowe,
- 3- udział (...) sp. z o. o. jako właściciela pozostałych niewyodrębnionych lokali.

Przyjęła, że z grupy 1 za podjęciem uchwały głosowało - 14,26%, z grupy 2 – 23,79% i z grupy 3 -14,86%. W sumie komisja skrutacyjna uznała, że za podjęciem przedmiotowej uchwały głosowało 66 osób, co stanowi 52,9% udziału w nieruchomości wspólnej. Nie zostały oddane głosy przeciw podjęciu uchwały, brak było również głosów wstrzymujących się. W konsekwencji uznano, że uchwała nr (...)z dnia 10.12.20008 r. została podjęta większością głosów. Stwierdzono, iż w skład zarządu Wspólnoty zostali powołani B. P., J. K., M. K., A. K. oraz E. S. .

Administratorzy zarządzający pozwaną Wspólnotą od 2014 r. nigdy nie widzieli w dokumentacji pozwanej wspólnoty pełnomocnictwa udzielonego przez spółkę (...) Sp. z o. o. J. M. (1) do głosowania na zebraniu w dniu 10.12.2008 r.

Administrator Wspólnoty J. C. występował do spółki (...) Sp. z o. o. o złożenie takiego pełnomocnictwa, jednakże nie uzyskał go. Takiego pełnomocnictwa nie widzieli również pełniący funkcję członków zarządu pozwanej wspólnoty.

Dokonując powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy oparł się w głównej mierze na załączonych do akt dokumentach uznanych za wiarygodne, a także na zeznaniach świadków J. B. , J. C. , J. M. (1). Sąd Okręgowy nie dał wiary zeznaniom J. B., co do faktu, iż J. M. (1) potwierdził, iż zostało mu udzielone pełnomocnictwo do głosowania uznając, że są one sprzeczne z zeznaniami świadka J. M. (1), który nie pamiętał czy posiadał pełnomocnictwo do głosowania za uchwałą i wskazał, że dostał ustne polecenie udania się na zebranie, bez uszczegółowienia zakresu jego działania, a strona pozwana w toku postępowania nie przedstawiła wiarygodnego dowodu na istnienie takiego pełnomocnictwa.

Sąd Okręgowy dał wiarę zeznaniom powódek B. P. oraz M. E. co do przebiegu zebrania właścicieli lokali z dnia 10.12.2008 r. oraz sposobu głosowania nad zaskarżoną uchwałą, interesu prawnego powódek w żądaniu stwierdzenia nieistnienia zaskarżonej uchwały oraz konfliktu jaki przez lata narastał pomiędzy powódkami, a pozwana Wspólnota.

Sąd Okręgowy dał również wiarę zeznaniom A. K. oraz J. K. przesłuchanych w charakterze strony pozwanej, co do okoliczności związanych z weryfikacją osób podpisujących się pod zaskarżoną uchwałą oraz przyczyn narastającego konfliktu pomiędzy powódkami, a osobami pełniącymi funkcję członków Zarządu Wspólnoty. Sąd Okręgowy nie dał wiary zeznaniom E. E. co do faktu, iż przy wydawaniu kart do głosowania na zebraniu w grudniu 2008 r. osoby, którym je wydawano były skutecznie legitymowane i weryfikowane pod względem posiadania legitymacji do głosowania przez administratora wskazując, że okolicznościom tym zaprzeczył wyraźnie świadek J. M. (1) oraz powódki, których zeznania uznano za wiarygodne. Sąd Okręgowy nie dał też wiary zeznaniom E. E. co do faktu, że uchwała nr(...) z dnia 10.12.2008 r. zapadła w trybie mieszanym stwierdzając, że z treści uchwały znajdującej się w aktach sprawy jednoznacznie wynika, iż była ona poddawana pod głosowanie wyłącznie na zabranie właścicieli lokali pozwanej wspólnoty.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne, wskazując jako podstawę rozstrzygnięcia art. 189 k.p.c.

W ocenie Sądu Okręgowego dopuszczalne jest oparte o ten przepis powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty, które nie jest ograniczone żadnym terminem, co potwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 września 2015 r. w sprawie o sygn. akt I CSK 773/14.

Sąd Okręgowy uznał, że powódki mają interes prawny w żądaniu stwierdzenia nieistnienia zaskarżonej uchwały stwierdzając, iż posiadanie statusu członka wspólnoty mieszkaniowej stanowi już samoistne źródło interesu prawnego w żądaniu ustalenia istnienia bądź nieistnienia uchwał na podstawie art. 189 k.p.c., bowiem członek wspólnoty mieszkaniowej ma prawo do pewności w zakresie związania go podjętymi uchwałami.

W ocenie Sądu Okręgowego zaskarżona uchwała nr (...)z dnia 10 grudnia 2008 roku w sprawie wyboru członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości (...) w sposób istotny wpływa na prawa i obowiązki powódek w pozwanej wspólnotie mieszkaniowej, bowiem część osób wybranych do zarządu zaskarżoną uchwałą tj. A. K. i E. E. nadal pełni te funkcje i posiada prawa i obowiązki przynależne zarządowi wspólnoty na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, w tym prawo do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej w ramach czynności zwykłego zarządu, zaś podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwał o udzieleniu absolutorium za kolejne lata pełnienia funkcji przez zarząd nie eliminuje możliwości wytoczenia powództwa w oparciu o art. 189 k.p.c.

W ocenie Sądu Okręgowego nie ma też wpływu na istnienie tej uchwały podjęta w dniu 17 maja 2016 r. uchwała nr (...), która potwierdza wybór członków zarządu wspólnoty dokonany uchwałą nr (...) r. z dnia 10.12.2008 r.

W ocenie Sądu Okręgowego, samo wystąpienie z pozwem o ustalenie nieistnienia uchwały, nie może być badane z uwzględnieniem przesłanek z art. 5 k.c., ponieważ byłoby to sprzeczne z konstytucyjną zasadą prawa do sądu. Zasady współzycia społecznego mogą być uwzględniane jedynie przy merytorycznej ocenie żądania uchylecia lub stwierdzenia

nieważności uchwały istniejącej, natomiast nie mogą służyć ocenie zgodności z nimi samego wniesienia powództwa o ustalenie, że uchwała nie istnieje).

W ocenie Sądu Okręgowego kwestionowana uchwała nie uzyskała wymaganej większości głosów, gdyż znaczna część oddanych głosów wyrażona w procentowym udziale była nieważna, ponieważ do głosowania zostały dopuszczone osoby nieuprawnione. Analiza kart do głosowania oraz zeznania przesłuchanych w sprawie świadków wskazują, że do głosowania dopuszczono osoby nie będące właścicielami lokali, które nie dysponowały pełnomocnictwem od uprawnionych właścicieli lokali.

W ocenie Sądu Okręgowego do ważnego oddania głosu nad uchwałą przez pełnomocnika właściciela wystarczyło udzielenie pełnomocnictwa ogólnego, (bez określania ani wyodrębnia czynności prawnych, do jakich pełnomocnik jest umocowany), jednak w imieniu inwestora – większościowego udziałowca (...) sp. z o.o. reprezentującego 14,86% udziałów w pozwanej Wspólnocie, głos oddał wydelegowany pracownik – J. M. (1), bez żadnego pełnomocnictwa w tym zakresie.

Spółka (...) dysponowała łącznie udziałami w wysokości 14,86%, i wobec uznania jej głosu za nieważny Sąd Okręgowy uznał, że już z tej przyczyny próg 50% udziałów nie został przekroczony i przedmiotowa uchwała nie uzyskała wymaganej większości (52,90% - 14,85% = 38,05%).

W ocenie Sądu Okręgowego Wspólnota nie dysponuje również pełnomocnictwami dla osób, które oddały swój głos w imieniu właścicieli lokali nr (...), łącznie reprezentujący udział w wysokości 0,00927%.

Za bezzasadne Sąd Okręgowy uznał zarzuty powódek co do nieważności głosów oddanych co do lokali nr (...) z uwagi na oddanie głosu jedynie przez jednego z współmałżonków, który jednocześnie jest współwłaścicielem lokalu na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej. W ocenie Sądu Okręgowego, wobec treści art. 36 § 2 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, oddawanie głosów za zaskarżoną uchwałą mieści się w pojęciu zarządu majątkiem wspólnym.

Sąd Okręgowy uznał za nieprawidłowy sposób zliczenia głosów właścicieli lokali mieszkalnych i niemieszkalnych jak i współwłaścicieli lokalu garażowego, z uwagi na doliczenie do oddanych głosów właścicieli lokali mieszkalnych i niemieszkalnych również udziałów przypadających głosującym członkom Wspólnoty w lokalach garażowych (...). Sąd Okręgowy wskazał, że lokale garażowe stanowią dwie odrębne nieruchomości i znajdują się we współwłasności poszczególnych członków Wspólnoty, zaś w dniu głosowania skarżonej uchwały tj. 10.12.2008r., wobec treści obowiązującego w tej dacie art. 23 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługiwało niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu. 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.). 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.

Sąd Okręgowy wskazał, że uchwała o wyborze członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej jest czynnością zwykłego zarządu, wobec czego wykonanie wspólnego prawa jednego głosu przysługującego niepodzielnie współwłaścicielom odrębnego lokalu garażowego, i uzgodnienie treści tego głosu wymaga większości liczonej według wielkości udziałów.

Mając na uwadze powyższe Sąd I instancji uznał, że pozwana Wspólnota niezasadnie doliczyła do głosów oddanych za podjęciem skarżonej uchwały również udziały osób oddających swój głos, a posiadający swój udział we współwłasności lokalu garażowego. Nawet bowiem przy przyjęciu, że wszystkie głosy oddane za podjęciem skarżonej uchwały są

ważne, to nie sposób uznać, że stanowią one większość, skoro oddane głosy za podjęciem uchwały stanowiły 23,79% udziału we współwłasności, a zatem nie stanowiły zgody większości współwłaścicieli.

Sąd Okręgowy uznał, że po odjęciu udziałów z tytułu współwłasności lokalu garażowego (23,79%) i odjęciu nieważnego głosu oddanego w imieniu S. (...) (23,79%) przyjąć należy, iż za podjęciem uchwał nie głosowała większość głosujących, bowiem głosowało jedynie 14,26% głosów liczonych według udziałów i to przy założeniu że z grupy właścicieli lokali mieszkalnych i usługowych wszystkie głosy oddane są ważne, a tym samym przedmiotowa uchwała nie istnieje z uwagi na brak wystarczającej większości wymaganych głosów.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 §1 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła pozwana Wspólnota, zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódek na rzecz pozwanej kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Skarżąca podniosła zarzuty:

1. naruszenia prawa materialnego, tj.:

- art. 189 k.p.c. przez jego zastosowanie w sprawie podczas gdy nie jest dopuszczalne powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej,

- art. 25 ustawy o własności lokali przez jego niezastosowanie, podczas gdy kwestionowanie istnienia uchwały powinno być oceniane w oparciu o ten przepis;

- art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie i uwzględnienie roszczenia powódek w sytuacji, gdy z okoliczności sprawy wynika, że naruszało to zasady współżycia społecznego;

- art. 756 k.c. przez jego niezastosowanie i tym samym brak uznania, że uchwały nr (...) oraz uchwała(...)potwierdzały wybór osób powołanych do zarządu wspólnoty mieszkaniowej uchwałą (...);

- art. 3a ustawy o własności lokali poprzez uznanie, że w uchwale (...) błędnie doliczono głosy przypadające z garaży;

2. naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez:

- brak dania wiary zeznaniom E. E. co do faktu, że przy wydawaniu kart do głosowania na zebraniu w grudniu 2008 r. osoby, którym je wydawano były skutecznie legitymowane i weryfikowane pod względem posiadania legitymacji do głosowania;

- brak dania wiary zeznaniom J. B. co do faktu, że J. M. (1) potwierdził, iż zostało mu udzielone pełnomocnictwo do głosowania na zebraniu w grudniu 2008 r.;

- brak uznania, że uchwały nr (...) oraz uchwała (...) w istocie potwierdzały wybór zarządu dokonany uchwałą (...);

3. błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na:

- błędnym przyjęciem, że J. M. (1) nie działał w oparciu o pełnomocnictwo, podczas gdy z zeznań świadków oraz zasad doświadczenia życiowego należało przyjąć, iż oddając głos za zaskarżoną uchwałą w imieniu S. (...) sp. o.o. działał w oparciu o pełnomocnictwo,

- błędnym przyjęciem, że powódkom przysługiwał interes prawny w żądaniu ustalenia nieistnienia uchwały, podczas gdy nie było stanu niepewności co do stanu prawnego, tj. pełnienia funkcji w zarządzie wspólnoty mieszkaniowej przez powołane osoby.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej zasługuje na uwzględnienie, mimo że nie wszystkie podniesione w niej zarzuty są zasadne.

Sąd Apelacyjny nie podzielił przede wszystkim zarzutów skarżącej dotyczących zarówno poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych, jak i oceny dowodów będących podstawą tych ustaleń.

Za bezzasadny należało uznać zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. odniesiony do oceny wiarygodności zeznań świadków E. E. oraz J. B..

Przed wszystkim skarżący nie wskazuje, jaki przepis art. 233 k.p.c. został naruszony, mimo iż z uzasadnienia zarzutu wynika, że chodzi o art. 233 § 1 k.p.c.

W orzecnictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że postawienie zarzutu obrazy art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, przy użyciu wyłącznie argumentów jurydycznych, że Sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8 poz. 139 i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000/10 poz. 189).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 października 2004 r. III CK 245/04 przepis art. 233 § 1 k.p.c. określający obowiązujące zasady oceny dowodów może zostać naruszony w wyniku nieuwzględnienia przez sąd przy ocenie poszczególnych dowodów zasad logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, całokształtu zebranego materiału dowodowego, przeprowadzenia określonych dowodów niezgodnie z zasadami procedury cywilnej, na przykład niezgodnie z zasadą bezpośredniości. Postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania przez skarżącego uchybienia podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów.

Nie może więc być uznany za zasadny zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., który nie podważa oceny dowodów dokonanej przez Sąd Okręgowy, a opiera się jedynie na ich własnej ocenie dokonanej przez skarżącego, bez wskazania argumentów podważających prawidłowość oceny dowodów dokonanej przez Sąd Okręgowy.

Bezzasadny jest też zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. przez „brak uznania, że uchwały nr (...) oraz uchwała (...) w istocie potwierdzały wybór zarządu dokonany uchwałą(...)”, który w żaden sposób do oceny dowodów się nie odnosi, a dotyczy w istocie prawnych skutków późniejszych uchwał podejmowanych przez Wspólnotę.

Sąd Apelacyjny nie znalazł też podstaw do uznania zasadności zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych, gdyż zgromadzone dowody nie dają żadnych podstaw do uznania, że J. M. (1) posiadał pełnomocnictwo upoważniające go do udziału w głosowaniu w imieniu S. (...) sp. o.o., w szczególności przeczą temu zeznania samego J. M. (1), przesłuchanego w charakterze świadka.

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny uznaje za prawidłowe ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i ustalenia te przyjmuje za własne.

Sąd Apelacyjny nie znalazł też podstaw do uwzględnienia większości podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Wbrew stanowisku skarżącego, dopuszczalne jest bowiem powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty oparte o treść art. 189 k.p.c. i takie powództwo nie może być rozpoznawane w świetle przesłanek art. 25 ustawy o własności lokali.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego, przytoczonym przez Sąd Okręgowy, wskazuje się bowiem na odrębność powództwa o uchylenie uchwały oraz powództwa o ustalenie jej nieistnienia, a także wskazuje na odmienne podstawy faktyczne i prawne obu żądań.

Bezzasadny jest także zarzut naruszenia art. 5 k.c., przepis ten dotyczy bowiem jedynie sytuacji nadużycia prawa podmiotowego, za takie nie może być zaś uznane wystąpienie z żądaniem ustalenia istnienia lub nieistnienia określonego stosunku prawnego w oparciu o art. 189 k.p.c.

Sąd Apelacyjny nie uwzględnił też zarzutu naruszenia art. 756 k.c. przez jego niezastosowanie. Powołany przez skarżącą przepis dotyczy potwierdzenia konkretnych czynności dokonywanych przez osobę działającą bez zlecenia i nie może mieć w ocenie Sądu Apelacyjnego zastosowania do sanowania wadliwości podejmowania uchwał przez Wspólnotę. Nie ma też podstaw do uznania, że uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi Wspólnoty miały skutek zatwierdzenia wyboru osób wchodzących w skład tego zarządu.

Za całkowicie chybiony został uznany zarzut naruszenia art. 3a ustawy o własności lokali, gdyż wskazany przepis nie dotyczy zasad liczenia głosów współwłaścicieli.

W sprawie niniejszej nie mógł też znaleźć zastosowania przepis art. 3 ust. 3a powyższej ustawy.

Sąd Okręgowy trafnie wskazał, że dla oceny prawidłowości podjęcia zaskarżonej uchwały mają zastosowanie przepisy obowiązujące w dacie głosowania, a więc w dniu 10 grudnia 2008 r.

Tymczasem art. 3 ust. 3a ustawy o własności lokali został dodany ustawą z dnia 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. 2015.1168) i wszedł w życie z dniem 29 sierpnia 2015 r., zaś wobec braku przepisów wprowadzających, regulacja ta określa zasady liczenia udziałów w nieruchomości wspólnej współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych, a w konsekwencji liczenia oddanych głosów tylko w wypadku uchwał podejmowanych od dnia 29 sierpnia 2015r.

Problem dotyczący sposobu wykonywania prawa głosu we wspólnocie mieszkaniowej przez współwłaścicieli lokalu przed wejściem w życie art. 3 ust. 3a ustawy o własności lokali rozstrzygnął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12 grudnia 2012 r. III CZP 82/12 (OSNC 2013/6/75), na którą powołał się także Sąd Okręgowy w sprawie niniejszej.

Sąd Najwyższy wskazał, że prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu.

Podjęcie decyzji co do wykonania wspólnego prawa jednego głosu jest uprawnieniem przysługującym wszystkim współwłaścicielom lokalu, wynikającym z udziału w nieruchomości wspólnej jako części składowej lokalu.

Ze względu na niepodzielność udziału i związanego z nim prawa głosu uzasadnione jest przyjęcie analogicznych reguł także w przypadku głosowań na zasadach ogólnych, gdy większość głosów liczona jest według wielkości udziałów. Współwłaściciele mogą więc oddać tylko jednolity głos, którego siła mierzona jest wielkością wspólnego udziału w nieruchomości wspólnej.

Za zasadne Sąd Apelacyjny uznał jednak zarzuty skarżącej zmierzające do wykazania, iż powódki nie posiadają interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia uchwały nr (...).

Podstawą materialnoprawną żądania ustalenia nieistnienia uchwały jest art. 189 k.p.c., zatem uwzględnienie takiego żądania wymaga wykazania wszystkich przesłanek wskazanych w przepisie.

W orzecznictwie i doktrynie utrwalony jest pogląd, że norma art. 189 k.p.c. jako kreująca szczególną formę ochrony prawnej praw podmiotowych posiada charakter materialnoprawny - przyznaje prawo do żądania szczególnej ochrony prawnej. Interes prawny w rozumieniu tego przepisu jest więc pojmowany jako przesłanka materialnoprawna powództwa o ustalenie. Kwestię istnienia interesu prawnego powoda formułującego żądania pozwu w oparciu o

tę normę sąd rozpoznający sprawę musi brać pod uwagę z urzędu - niezależnie od stanowisk procesowych stron i na każdym etapie postępowania. Powód ma zarazem procesowoprawny obowiązek przytoczenia (a następnie materialnoprawny obowiązek udowodnienia) okoliczności faktycznych uzasadniających istnienie po jego stronie interesu prawnego w żądaniu ustalenia (prawa do żądania ochrony przez uzyskanie wyroku ustalającego).

Konsekwencją merytorycznego charakteru przesłanki z art. 189 k.p.c. jest m.in. to, że nie jest wystarczające, aby interes prawny istniał w dniu wytoczenia powództwa; konieczne jest istnienie interesu prawnego w uzyskaniu rozstrzygnięcia w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.). Zasada ta, poprzez art. 391 § 1 k.p.c., znajduje zastosowanie także w toku postępowania apelacyjnego. W polskiej procedurze cywilnej sąd drugiej instancji jest sądem merytorycznie rozpoznającym sprawę; jego rola nie sprowadza się jedynie do rozstrzygnięcia w przedmiocie zasadności apelacji. W związku z tym także w chwili zamknięcia rozprawy przed sądem drugiej instancji powód powinien legitymować się interesem prawnym w rozumieniu art. 189 k.p.c.

Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. istnieje tylko wtedy, gdy powód ochronę swojej sfery prawnej może uzyskać przez samo ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Innymi słowy dla ustalenia, że powód posiada interes prawny istotne jest to, aby rozstrzygnięcie wydane w oparciu o art. 189 k.p.c. gwarantowało powodowi skuteczną ochronę jego interesów. Wyrok ustalający musi więc być zdalny do tego, aby definitywnie zakończyć spór stron co do prawa czy stosunku prawnego. Taki interes prawny nie występuje, gdy możliwe jest wytoczenie powództwa o świadczenie, chyba że ze spornego stosunku prawnego wynikają dalsze skutki, których dochodzenie w drodze powództwa o świadczenie nie jest możliwe lub aktualne.

Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, iż Sąd Okręgowy za uznał, iż samo posiadanie statusu członka wspólnoty mieszkaniowej stanowi już samoistne źródło interesu prawnego w żądaniu ustalenia istnienia bądź nieistnienia uchwał na podstawie art. 189 k.p.c.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, taka wykładania pojęcia interesu prawnego wskazanego w art. 189 k.p.c. w istocie prowadziłyby do ujednolicenia przesłanek powództwa opartego na art. 25 ustawy o własności lokali i powództwa o ustalenie. Nie ulega bowiem wątpliwości, że z żądaniem uchylenia uchwały może wystąpić każdy właściciel lokalu bez konieczności wykazania interesu prawnego.

Tymczasem powództwo na podstawie art. 189 k.p.c. może wytoczyć każdy, kto wykaże potrzebę udzielenia mu ochrony prawnej przez wydanie wyroku ustalającego.

Powództwo oparte na art. 189 k.p.c. musi być zatem celowe, bo ma spełniać realną funkcję prawną. Ocena istnienia interesu musi uwzględniać to, czy wynik postępowania doprowadzi do usunięcia niejasności i wątpliwości co do danego stosunku prawnego i czy definitywnie zakończy spór na wszystkich płaszczyznach tego stosunku lub mu zapobiegnie, a więc czy sytuacja powoda zostanie jednoznacznie określona. Interes prawny wyrażający się w osiągnięciu konkretnych skutków prawnych w zakresie usunięcia niepewności sytuacji prawnej powoda musi być analizowany przy założeniu uzyskania orzeczenia pozytywnego oraz przy analizie, czy w razie wyroku negatywnego może on osiągnąć tożsamy skutek w zakresie ochrony swej sfery prawnej w innej drodze. Obiektywny charakter interesu prawnego nie może być wyabstrahowany od okoliczności sprawy, bo podstawą niepewności co do stanu prawnego są konkretne okoliczności faktyczne, które miały wpływ na ukształtowanie stosunku prawnego lub prawa i które stanowią przyczynę sporu, niejednokrotnie na różnych płaszczyznach prawnych. Interes prawny musi być wykazany przez konkretny podmiot w jego konkretnej sytuacji prawnej, a obiektywne są jedynie kryteria stanowiące podstawę oceny istnienia interesu prawnego, takie same dla wszystkich podmiotów uczestniczących w obrocie prawnym.

W pozwie powódki wskazały, że ich interes prawny wynika z chęci działania na rzecz Wspólnoty i ochrony Wspólnoty przed niekorzystnymi działaniami osób, które podają się za zarząd Wspólnoty, a nimi nie są.

W ocenie Sądu Apelacyjnego tak ogólnie powołane okoliczności nie dają podstaw do uznania, że powódki posiadają interes prawny w żądaniu ustalenia nieistnienia uchwały, mocą której jedna z powódek – B. P. - pełniła przez kilka lat funkcję członka zarządu Wspólnoty, do dnia podjęcia uchwały nr (...) z 18 maja 2015 r. o jej odwołaniu.

Ponadto należy zauważyć, że skład osób pełniących funkcję członków zarządu Wspólnoty uległ zmianie od dnia podjęcia kwestionowanej uchwały.

Sąd Okręgowy pominął istotne dla oceny interesu prawnego powódek okoliczności dotyczące podejmowania przez Wspólnotę dalszych uchwał powołujących nowych członków zarządu Wspólnoty: nr (...) z 18 maja 2015 r., a także uchwały nr (...) z 17 maja 2016 r., którą to uchwałą właściciele lokali wskazali, że potwierdzają wybór wskazanych osób na członków zarządu Wspólnoty dokonany uchwałą nr (...).

Mając na względzie powyższe Sąd Apelacyjny uznał, że ustalenie istnienia czy nieistnienia uchwały nr (...) nie wpłynie w żaden sposób na możliwość działania zarządu Wspólnoty w obecnym jego kształcie, zaś podważenie skuteczności czynności dokonanych przez zarząd w kształcie powołanym uchwałą nr (...) wymaga wystąpienia z odrębnym powództwem, zatem wydany w sprawie wyrok nie doprowadzi do ochrony sfery prawnej powódek, w szczególności nie doprowadzi do usunięcia stanu niepewności kończąc trwający spór lub prewencyjnie zapobiegając powstaniu takiego sporu w przyszłości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego powódki nie mają interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia uchwały nr (...), gdyż ich sfera prawna ani w dacie wytoczenia powództwa, ani w chwili obecnej nie została naruszona ani zagrożona.

Wobec treści art. 189 k.p.c., stwierdzenie przez sąd braku interesu prawnego powoda w żądaniu ustalenia istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego prowadzi do oddalenia powództwa, bez oceny zasadności twierdzeń strony co do istnienia bądź nie prawa objętego żądaniem pozwu.

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w całości i powództwo oddalił, obciążając powódki kosztami postępowania przed Sądem Okręgowym na podstawie art. 98 k.p.c.

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