

Sygn. akt I ACa 783/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 sierpnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Kaźmierska
Sędziowie:	SSA Eugeniusz Skotarczak (spr.) SSA Małgorzata Gawinek
Protokolant:	sekr.sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 13 sierpnia 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa W. G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...),

ul. (...) w S.

o ustalenie nieistnienia lub o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 29 lipca 2014 r., sygn. akt I C 1406/13

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 180 (sto osiemdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA E. Skotarczak SSA W.Kaźmierska SSA M.Gawinek

I ACa 783/14

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 29 lipca 2014r. po rozpoznaniu sprawy z powództwa W. G. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S. o ustalenie nieistnienia lub uchylenie uchwały ustalił, że uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S. nie istnieje oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd ustalił, że powód W. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w S., wchodzącego do zasobu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S..

W dniu 4 lipca 2013 r. odbyło się zebranie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S..

W zaproszeniu na powyższe zebranie wskazano, że porządek zebrania obejmuje: wybór przewodniczącego zebrania i protokolanta, zatwierdzenie porządku zebrania, omówienie systemu rozliczania odpadów komunalnych w związku z uchwałą Rady Miasta S., głosowanie nad uchwałą w sprawie przyjęcia do stosowania regulaminu rozliczania odpadów komunalnych, głosowanie nad uchwałą w sprawie wyrażenia zgody dla (...) Sp. z o.o. na dysponowanie terenem do celów budowlanych w celu wykonania wymiany linii kablowej w budynkach przy ul. (...), wymiany linii kablowej w ścianie budynku przy ul. (...), posadowienie złączka przy budynku (...), uwagi i wolne wnioski.

Na niniejszym zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów właściciele lokali nieruchomości wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej podjęli uchwałę nr (...) w sprawie przejęcia wodomierzy indywidualnych jako części wspólne oraz wymianę wodomierzy na koszt Wspólnoty. Finansowanie miało nastąpić z konta funduszu remontowego. Wymiana miała nastąpić na wodomierze z odczytem radiowym.

Za podjęciem niniejszej uchwały opowiedzieli się właściciele posiadający łącznie 405/1000 udziałów w nieruchomości wspólnej. Przeciwko uchwale głosowali właściciele posiadający 106/1000 udziałów. Wstrzymali się od głosowania właściciele posiadający 66/1000 udziałów. Wadliwe głosy oddała R. D., zamieszkała przy ul. (...), posiadająca udział wynoszący 10/1000, gdyż na karcie do głosowania napisała, że dane rozliczenie powinno odbywać się na podstawie ilości osób zamieszkałych w mieszkaniu, a także B. i M. J. - zamieszkałe przy ul. (...) i posiadające udział wynoszący 21/1000, bowiem zaznaczono wszystkie rubryki do głosowania. Wadliwie zagłosował również S. Z., zamieszkały przy ul. (...) – posiadający udział 20/1000 oraz G. H., zamieszkała przy ul. (...) i posiadająca udział 17/1000, ponieważ nie podpisali się na kartach do głosowania.

Na zebraniu w dniu 4 lipca 2013 r. za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 222/1000 udziałów, zaś w drodze indywidualnego zbierania głosów za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 183/1000 udziałów.

Frekwencja na powyższym zebraniu wynosiła 256/1000 udziałów.

W piśmie z 18 października 2013 r. doręczonym powodowi poinformowano go o podjęciu ww. uchwały nr (...) oraz pouczone go, że zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali właściciel może w terminie 6 tygodni od daty zebrania zaskarżyć uchwałę do Sądu Okręgowego w Szczecinie.

Sąd uznał, że powództwo oparte na treści art. 189 k.p.c. zasługuje na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie powód – W. G. żądał ustalenia nieistnienia uchwały nr (...) z 19 września 2013 r. w sprawie przyjęcia wodomierzy indywidualnych jako części wspólne oraz wymiany wodomierzy na koszt pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Sąd przyjął, że powód posiadał interes prawny w ustaleniu nieistnienia powyższej uchwały.

Sąd zwrócił uwagę, iż interes prawny może polegać na usunięciu niepewności co do prawa majątkowego, które jeszcze nie jest wymagalne, a także prawa o charakterze niemajątkowym

W niniejszej sprawie powód twierdził, że wskutek niezachowania elementarnych zasad i przepisów prawa przedmiotowa uchwała nie istnieje.

W tym miejscu Sąd zważył, że pojęcie uchwały nieistniejącej nie jest ustawowym, lecz posługuje się nim doktryna jak i orzecznictwo, przy czym zarówno doktryna jak i judykatura są zgodne, że dotyczy ono szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta

bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów (wyrok Sądu Najwyższego z 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, Lex nr 424423).

Sąd wskazał, że przedmiotowej sprawie powód domagając się ustalenia nieistnienia uchwały nr (...) dążył do wyeliminowania jej z obrotu prawnego i niewątpliwie posiadał interes prawny w zaskarżeniu takiej uchwały, zwłaszcza, że bezspornym w sprawie jest, iż W. G. jako właściciel lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w S. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S..

Jak wynika z twierdzeń zawartych w pozwie przyczyny nieistnienia zaskarżonej uchwały powód upatrywał w tym, że nie została ona podjęta większością głosów.

Przystępując do oceny trafności tego stanowiska Sąd zaznaczył, że zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali (t. j., Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 z późn. zm.) 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.

Sąd po przeanalizowaniu zebranego w sprawie materiału dowodowego, przede wszystkim w postaci kart do głosowania (k. 52-56, 65-77, 80-119, 121-130) ustalił, że zaskarżona uchwała nr (...) z 19 września 2013 r. nie została podjęta większością głosów. Z dowodów zebranych w sprawie wynika, że za podjęciem niniejszej uchwały opowiedzieli się właściciele posiadający łącznie 405/1000 udziałów w nieruchomości wspólnej. Przeciwko uchwale głosowali właściciele posiadający 106/1000 udziałów. Wstrzymali się od głosowania właściciele posiadający 66/1000 udziałów.

Sąd zauważył, że wadliwy głos oddała R. D., zamieszkała przy ul. (...), posiadająca udział wynoszący 10/1000, gdyż na karcie do głosowania (k. 129) napisała, że dane rozliczenie powinno odbywać się na podstawie ilości osób zamieszkałych w mieszkaniu. W związku z powyższym zaznaczając na karcie, że głosuje „za” przyjęciem niniejszej uchwały, na końcu karty do głosowania wpisała informację przeczącą idei podjęcia danej uchwały. Biorąc pod uwagę powyższą sprzeczność Sąd nie uznał głosu oddanego przez R. D. za podjęciem uchwały nr (...).

Podobnie za nieważny zdaniem Sądu należało uznać głos oddany przez B. i M. J. - zamieszkałe przy ul. (...) i posiadające udział wynoszący 21/1000, bowiem na karcie do głosowania zaznaczono wszystkie rubryki „za”, „przeciw: i „wstrzymuje się”. W związku z powyższym trudno jest określić, jak chciały powyższe właścicielki głosować.

Wadliwie zagłosowali według Sądu również „przeciw” podjęciu przedmiotowej uchwały: S. Z., zamieszkała przy ul. (...) – posiadający udział 20/1000 oraz G. H., zamieszkała przy ul. (...) i posiadająca udział 17/1000, ponieważ nie podpisali się na kartach do głosowania.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd uznał, iż powództwo w niniejszej sprawie zasługuje na uwzględnienie, gdyż zaskarżona uchwała nr (...) z 19 września 2013 r. nie została podjęta większością głosów. Za jej podjęciem głosowali bowiem właściciele posiadający łącznie 405/1000 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Dla porządku Sąd zwrócił uwagę, iż chybione są twierdzenia powoda, jakoby zainstalowane w lokalach mieszkalnych członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wodomierze nie stanowiły części wspólnych, lecz były indywidualnym urządzeniem służącym wyłącznie do użytku właściciela lokalu.

Sąd zgodził się z poglądem wyrażonym przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w G. w wyroku z 22 stycznia 2010 r., II SA/GI 115/09, Lex nr 600123, że nieruchomością wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W myśl przyjętych w doktrynie i judykaturze poglądów za elementy takie uważa się fundamenty, dach, ściany nośne, klatkę schodową, przewody, instalacje wodne, ogrzewcze itp. Z kolei Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z 12 grudnia 2012 r., I ACa 642/12, Lex nr 1254289 wskazał, że w sytuacji, gdy część lokali nie ma zamontowanych ciepłomierzy, urządzeń pomiarowych w zakresie poboru wody oraz odprowadzania ścieków, cała instalacja cieplna i wodno-kanalizacyjna stanowią przedmiot współwłasności przymusowej.

Ponadto Sąd zwrócił uwagę, iż Sąd Najwyższy w uchwale z 19 maja 2006 r., III CZP 28/06, OSNC 2007/3/40, Biul. SN 2006/5/8, M. Prawn. 2007/15/845 wskazał, że wspólnota mieszkaniowa obejmująca właścicieli lokali, w których nie ma liczników pomiaru energii cieplnej, może podjąć uchwałę wyrażającą zgodę na ustalenie przez zarząd części kosztów związanych z eksploatacją instalacji ciepłej służącej do użytku właścicieli poszczególnych lokali.

Jako nieuzasadniony Sąd ocenił również zarzut powoda, iż zebranie ogółu Wspólnoty Mieszkaniowej, które odbyło się 4 lipca 2013 r. nie było uprawnione do podejmowania decyzji w kwestii rozszerzenia porządku obrad zebrania, gdyż brak było odpowiedniej frekwencji na zebraniu.

Sąd zwrócił uwagę, iż nie występuje wymóg określonego quorum na zebraniu, a o tym, czy uchwała została podjęta, decyduje fakt, czy za jej podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej (będących w chwili podejmowania uchwały właścicielami lokali w danej nieruchomości).

Podobnie jako chybiony Sąd uznał zarzut, że w porządku powyższego zebrania powinno zostać wskazane, że będzie miało miejsce omówienie i głosowanie nad przedmiotową uchwałą nr (...).

Sąd zgodził się z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w wyroku z 29 września 2010 r., V CSK 52/10, OSNC 2011/4/48, Biul. SN 2011/1/10, że zebranie właścicieli lokali może podejmować uchwały również w sprawach, które nie zostały ujęte w porządku obrad ustalonym przez zarząd (zarządcę).

Natomiast w wyroku z 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06, Lex nr 271507 Sąd Najwyższy zaznaczył, iż ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Konsekwentnie trzeba przyjąć, że właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je.

Sąd zważył, iż pomimo nie ujęcia pierwotnie w porządku obrad zebrania członków Wspólnoty Mieszkaniowej kwestii dotyczącej podjęcia zaskarżonej uchwały, fakt ten nie wpływa na ważność podjętej przez pozwaną Wspólnotę uchwały.

Co do nieścisłości, jaka wystąpiła w pouczeniu zawartym w pisemnej informacji o uchwałach podjętych w drodze indywidualnego zbierania głosów, Sąd zważył, że w pouczeniu prawidłowo została wskazana podstawa prawna zaskarżenia uchwały właścicieli lokali – art. 25 ustawy o własności lokali, zaś sama nieścisłość w zakresie terminu zaskarżenia uchwały nie wpłynęła na skuteczność jej zaskarżenia przez powoda, tym bardziej w przypadku, gdy oparł on swoje powództwo na treści art. 189 k.p.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od wyroku wniosła pozwana wspólnota.

Zaskarżyła do w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

1 naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, że uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. z dnia 19 września 2013 r. nie została podjęta większością głosów, gdyż za jej podjęciem opowiedzieli się właściciele posiadający łącznie 405/1000 udziałów w nieruchomości wspólnej, podczas gdy z analizy dokumentów w postaci kart do głosowania, pełnomocnictw i oświadczeń stanowiących materiał dowodowy w sprawie wynika, że za podjęciem uchwały opowiedzieli się właściciele posiadający łącznie 532/1000 udziałów w nieruchomości wspólnej, a więc uchwała została podjęta większością głosów właścicieli lokali. Ponadto, nawet w przypadku nieuwzględnienia

głosów oddanych przez R. D. oraz B. i M. J., za podjęciem uchwały opowiedzieli się właściciele posiadający łącznie 501 udziałów w nieruchomości wspólnej, a więc iw tym przypadku uchwała została podjęta większością głosów właścicieli lokali.

2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów i dokonanie oceny dowodów w sposób niewszechstronny a dowolny, co wyraża się w przyjęciu, iż:

a) głos oddany przez R. D. jest wadliwy, gdyż w rubryce dotyczącej głosowania nad uchwałą nr (...) zaznaczyła, że głosuje „za” przyjęciem tej uchwały, natomiast na karcie do głosowania napisała, że dane rozliczenie powinno odbywać się na podstawie ilości osób zamieszkałych w mieszkaniu, czym zaprzeczyła idei podjęcia danej uchwały i ze względu na tą właśnie sprzeczność, głos nie może być uznany jako podjęty „za” uchwałą nr (...), podczas gdy R. D. była przeciwna uchwale nr (...), która dotyczyła przyjęcia zasady wewnętrznego rozliczania kosztów wywozu odpadów komunalnych, a wyrażenie sprzeciwu zasadzie rozliczania kosztów wywozu odpadów nie dyskredytuje głosu oddanego za uchwałą dotyczącą wymiany wodomierzy, ponieważ sprzeciw wobec zasady rozliczania kosztów wywozu odpadów nie oznacza, iż właściciel jest tym samym przeciwny przyjęciu wodomierzy indywidualnych jako części wspólnych nieruchomości oraz przeciwny wymianie wodomierzy, czego właśnie dotyczy uchwała nr (...).

b) głos oddany w głosowaniu nad uchwałą nr (...) przez B. i M. J. jest nieważny, ponieważ na karcie do głosowania zaznaczono wszystkie rubryki „za”, „przeciw” i „wstrzymuję się” w związku z czym trudno określić, jak chciały osoby te głosować, podczas gdy z dokumentu w postaci pełnomocnictwa z dnia 20.09.2013 r. (k. 79) wynika wyraźnie, jaka jest wola głosujących, co wyraża się poprzez zawarte w dokumencie oświadczenie o wyrażeniu zgody na założenie nowego wodomierza, co należy uznać za tożsame z wyrażeniem poparcia dla uchwały nr (...), gdyż wymiany wodomierzy dotyczy treść tej uchwały.

Mając na względzie powyższe pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia i oddalenie powództwa w całości. Ewentualnie, w przypadku, gdyby Sąd odwoławczy dostrzegł przesłanki uniemożliwiające merytoryczne rozpatrzenie sprawy, wniosła o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji celem ponownego rozpoznania. W obu zaś powyższych przypadkach pozwana wniosła o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Jednocześnie, mając na uwadze art. 382 k.p.c. pozwana wniosła o przeprowadzenie dowodu z dokumentu w postaci karty do głosowania właściciela A. B., który to dokument załączyła do apelacji, na okoliczność podjęcia uchwały nr (...) większością głosów właścicieli lokali.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego. Wniósł również o przeprowadzenie dowodu z odpisu księgi wieczystej dotyczącej wykazania, że udział T. B. właściciela lokalu położonego w S. przy ulicy (...) w ramach wspólnotowej nieruchomości wyniósł 11/1000 a nie 27/1000, co tym bardziej uzasadnia oddalenie apelacji. Strona wniosek ten złożył po zamknięciu rozprawy wnioskując o jej otwarcie na nowo.

Strony wniosły wzajemnie o oddalenie apelacji strony przeciwnej i obciążenie kosztami postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja pozwanej jest bezzasadna.

Żadna ze stron nie kwestionowała za usprawiedliwione co do zasady powództwa opartego na podstawie art. 189 k.p.c. w zakresie ustalenia nieistnienia uchwały pozwanej wspólnoty nr (...).

Apelacja pozwanej sprowadza się w istocie do wykazania, że ustalenia Sądu wskazującego, że za sporną uchwałą głosowali właściciele lokali jedynie w 405/1000 jest nieprawidłowe, gdyż prawidłowe obliczenie udziałów właścicieli

lokali głosujących za przyjęciem uchwały wynosi ponad 500/1000, a więc uchwałę należy uznać nie tylko za istniejącą ale również za ważną.

Odniesienie się do zarzutów apelacji sprowadziło się zatem do ustalenia czy Sąd I instancji prawidłowo ustalił udział właścicieli lokali głosujących za uchwałą celem ustalenia czy uchwałę należy uznać za istniejącą.

Niespornym między stronami jest, że za sporną uchwałą na zebraniu w dniu 4 lipca 2013r. głosowali właściciele lokali posiadający łącznie 222/1000 udziału we wspólnotowej nieruchomości (k-52-56).

Przedmiotem sporu jest natomiast jaka była wysokość udziałów osób głosujących za podjęciem uchwały w trybie indywidualnego zbierania podpisów.

Sąd I instancji ustalił wysokość tego udziału na 183/1000 co łącznie miało dać udział właścicieli głosujących za uchwałą w wysokości 405/1000 (222/1000 + 183/1000).

Apelująca przeprowadzając różne wersje obliczeń w każdej dochodzi jednak do wniosku, że udział właścicieli głosujących za podjęciem uchwały wynosi ponad 500/1000.

Zgodzić się należy z apelacją, że uzasadnienie skarżonego wyroku nie pozwala ustalić w jaki sposób Sąd I instancji ustalił udział osób głosujących za przyjęciem uchwały w trybie indywidualnego zbierania podpisów na 183/1000.

Analiza zebranego w sprawie materiału dowodowego pozwoliła jednak Sądowi odwoławczemu ustalić w jaki sposób Sąd I instancji, ustalił wysokość tego udziału, przy czym zasadnie wskazuje powód w odpowiedzi na apelację, że rzeczywista wysokość tego udziału, najprawdopodobniej wobec błędnego zsumowania, powinna wynosić 182/1000 a nie 183/1000 co ostatecznie miałyby dać wynik łączny głosujący za uchwałą w postaci 404/1000 (222/1000 + 182/1000) zamiast 405/1000 co i tak nie miałyby wpływu na prawidłowość zaskarżonego orzeczenia.

Analiza zebranego w sprawie materiału dowodowego wskazuje, że Sąd ustalając za prawidłowy udział 182/1000 osób głosujących za uchwałą w trybie indywidualnego zbierania podpisów, uwzględnił jedynie udziały właścicieli którzy złożyli własnoręczny podpis pod uchwałą w kratce, pozycji „za” uchwałą nr (...), a nie tych którzy wpisali w drodze graficznej w miejsce rubryki „za” znak graficzny – krzyżyk niezależnie od tego czy następnie złożyli podpis na pierwszej stronie karty do głosowania, czy też globalnie pod wszystkimi udziałami, umieszczając podpis na drugiej stronie karty do głosowania.

Kryteria powyższe spełnili następujący właściciele lokali:

- 1) E. B. – udział 16/1000 (k-65)
- 2) T. F. – udział 13/1000 (k-72)
- 3) Gmina M. (...) – udział 47/1000 (k-86)
- 4) A. P. – udział 17/1000 (k-94)
- 5) P. T. – udział 16/1000 (k-112)
- 6) H., J. W. – udział 13/1000 (k-114)
- 7) E., M. K. – udział 16/1000 (k-121)
- 8) R. T. – udział 16/1000 (k-123)
- 9) I. T. – udział 10/1000 (k-125)
- 10) S. B. – udział 18/1000 (k-127).

Łączny udział głosujących w ten sposób właścicieli (poz. 1-10) wynosi zatem 182/1000.

Wskazać należy, że głosujący za uchwałą nr (...) na zebraniu w dniu 4 lipca 2013r. podpisując się niezależnie od stanowiska („za”, „przeciw”, „wstrzymał się”) pod określonym stanowiskiem pod każdym z nich mieli jednoznacznie wskazane, że mają złożyć podpis (k-52-56).

Karty do zbierania podpisów w trybie indywidualnego głosowania (k-65-77, 80-119, 121-130) składają się z dwóch kart: na pierwszej z nich znajdują się uchwały nr (...) (a więc wśród nich sporna uchwała nr (...)), a na stronie drugiej jedynie uchwała nr (...). Obie karty w części górnej zawierają zapis „głosowanie przez złożenie podpisu w drodze indywidualnej”.

Wskazać należy, że o ile zapisy kart do głosowania przedstawione do głosowania na zebraniu w dniu 04.07.2013r. nie mogą budzić wątpliwości co do sposobu głosowania (ma być podpis) to zapis umieszczony na kartach do głosowania w trybie indywidualnego zbierania podpisów może dawać podstawy do odmiennych interpretacji: czy należy się podpisać (a nie stawić znak graficzny – krzyżyk) pod każdą uchwałą, postawić znak graficzny (krzyżyk) pod określoną uchwałą, ale złożyć podpis niejako indywidualny pod każdą z kart lub złożyć go zbiorczo na drugiej karcie (po uchwale 10/1000).

Sąd odwoławczy uznał za właściwą interpretację, która uznaje również za ważny głos pod uchwałą (...), (bo tylko ta jest przedmiotem niniejszego postępowania), gdy zawiera zbiorczy podpis pod kartą pierwszą na której wymieniona jest uchwała nr (...), mimo że pod samą uchwałą umieszczony jest znak graficzny – krzyżyk. Interpretacja ta jest mniej rygorystyczna niż przyjął Sąd I instancji (podpis a nie znak graficzny pod sporną uchwałą), gdyż mimo złożenia znaku graficznego krzyżyka pod uchwałą nr (...) podpis, ale tylko na karcie pierwszej obejmującej sporną uchwałę wyraża określone oświadczenie woli wobec niej (za, przeciw, wstrzymał się).

Za przyjęciem takiej interpretacji przemawia niejednoznaczność zapisu na tych kartach („Głosowanie przez...”), gdyż można mieć uzasadnione wątpliwości, czy konieczny jest podpis pod każdą uchwałą, czy też wystarczy podpis zbiorczy pod każdą z kart.

Sąd odwoławczy nie podziela natomiast stanowiska apelującej, która za głos ważny uznaje nie tylko karty na których właściciele lokali złożyli podpis bezpośrednio pod uchwałą, złożyli podpis zbiorczy na pierwszej karcie przy postawieniu znaku graficznego (krzyżyka) bezpośrednio pod uchwałą, ale również za ważny uznaje głos złożony niejako zbiorczo, wyłącznie na karcie drugiej, pod uchwałą nr (...) z pominięciem podpisu „zbiorczego” na karcie pierwszej i to niezależnie od dalszych zarzutów do których Sąd odniesie się w dalszych rozważaniach.

Brak chociażby zbiorczego podpisu pod kartą pierwszą na której wymieniona jest sporna uchwała nie pozwala przyjąć takiego głosu za ważny, gdyż nie sposób przyjąć, że znak graficzny (krzyżyk) ma wyrażać oświadczenie woli danej osoby w czasach gdy wszystkie osoby są osobami piśmiennymi (brak dowodów przeciwnych), jednakowo napis na kartach do głosowania („Głosowanie przez ...”) nie pozwala przyjąć mimo pewnych wątpliwości za wystarczające złożenia podpisu „zbiorczego” dopiero na karcie drugiej.

Niezależnie bowiem od powyższego podpisanie – złożenie podpisu na karcie drugiej stwarza nie dające się usunąć wątpliwości, jaka była wola głosującego, w zakresie uchwały nr (...), a nadto daje możliwość do ewentualnych nadużyć poprzez np. zamianę karty pierwszej wobec braku chociażby „zbiorczego” podpisu na tej karcie.

Sąd odwoławczy oczywiście nie może wykluczyć, że wolą chociażby niektórych osób podpisujących się „zbiorczo” pod kartą drugą, była akceptacja określonego stanowiska się w formie znaku graficznego – krzyżyka na karcie pierwszej, gdzie umieszczona jest uchwała nr (...).

Wskazać jednak należy, że wobec kwestionowania takiego głosowania przez stronę powodową, to strona pozwana (art. 6 k.c.) powinna wykazać jaka była wola tych osób, chociażby poprzez zawnioskowanie dowodu z zeznań tych osób.

Marginalnie wskazać należy, że nie było żadnych przeszkód by osoba zbierająca głosy w trybie indywidualnym (z akt wynika, że zarządca wspólnoty) niejako dopilnował by każdy z głosujących złożył podpisy pod każdą z uchwał, co wykluczałoby praktycznie pole do interpretacji.

Sąd odwoławczy wskazuje zatem, że przy przyjęciu iż ważnym jest również oświadczenie woli osób głosujących niejako zbiorczo pod karta pierwszą, gdzie umieszczono uchwałę nr (...) za ważne głosy za tą uchwałą należy uznać:

1.E., R. B. – udział 10/1000 k-68

2. M. C. – udział 16/1000 k-70

3. B., T. W. – udział 16/1000 k-82

4. K. B. – udział 18/1000 k-100

5. Z. S. – udział 10/1000 k-118.

Za ważne zatem należy dodatkowe udziały w łącznej wysokości 70/1000 (poz. 1-5).

Łącznie zatem głosów ważnych głosujących za uchwałą nr (...) udział wynosi 474/1000 (222/1000 podczas głosowania w dniu 04.07.2013r. + 182/1000 z podpisami pod uchwałą + 70/1000 z podpisami „zbiorczymi” pod pierwszą kartą – obie pozycje przy zbieraniu podpisów w trybie indywidualnym).

Zasadne zatem uznał Sąd I instancji, że uchwała nr (...) nie uzyskała większości ważnych głosów (powyżej 500/1000) co skutkuje uznania jej zgodnie ze stanowiskiem Sadu I instancji za uchwałę nieistniejącą, co skutkuje jej uchYLENIEM. Dla porządku wskazać należy, aczkolwiek nie ma to istotnego znaczenia dla istoty sprawy, że ilość ważnych głosów „przeciw” wynosiła 73/1000 (k-74,88,92,110,116), a ilość ważnych głosów wstrzymujących się wynosiła 66/1000 (k-84,90,96,98).

Marginalnie już odnosząc się do pozostałych zarzutów pozwanej, wskazać należy, że nie mają one wobec powyższych ustaleń znaczenia dla istoty niniejszego procesu.

I tak głos R. D. niezależnie od rozważań apelującej uznać należy za nieważny, gdyż złożony został „zbiorczo” na drugiej karcie (k-129).

Głos B.i P. J., należy uznać za nieważny, gdyż co prawda złożyli podpis „zbiorczy” pod kartą pierwszą (k-80), ale znak graficzny – krzyżyk złożyli we wszystkich rubrykach pod uchwałą nr (...) (za, przeciw, wstrzymuje się).

Rozważania apelującej odnośnie związania treścią pełnomocnictwa mogą być przedmiotem rozważań pomiędzy osobami udzielającymi pełnomocnictwo a jego adresatem. Nie może to jednak wpłynąć na ocenę nieważności głosowania (znaki graficzne w każdej z rubryk).

Dowód z głosowania A. B. - jej karty głosowania (k-281-282) Sąd odwoławczy pominął, gdyż złożony został dopiero w apelacji (art. 381 k.p.c.), po roku od wszczęcia procesu. Nadto głos ten jest również nieważny – podpis „zbiorczy” na drugiej karcie.

Sąd odwoławczy nie znalazł podstaw do otwarcia zamkniętej rozprawy na nowo (k-320) przez stronę powodową, gdyż mający je uzasadnić wniosek o ustalenie rzeczywistych udziałów we współwłasności nieruchomości T. B. mógł być złożony wcześniej (art. 381 k.p.c.). Nadto głos ten jest nieważny, gdyż podpis „zbiorczy” złożony został na drugiej karcie (k-66-67).

Marginalnie tylko wskazać należy, że rzeczywisty udział T. B. mimo złożenia odpisu księgi wieczystej dotyczącego jego lokalu budzi wątpliwości, gdyż istotnym byłoby wykazanie jaki rzeczywście udział posiadał T. B. nie w chwili obecnej

(11/1000) lecz jaki posiadał w chwili zakończenia głosowania poprzez indywidualne zbieranie podpisów nad uchwałą nr (...) tj. na dzień 19 września 2013 r. (k-18).

Złożony do pozwu odpis księgi wieczystej (k-132-154), obejmuje tymczasem stan wspólnotowej nieruchomości (udziały) na dzień 02.03.2011r. a więc na okres 2,5 roku przed podpisaniem uchwały. Z odpisu tego dla lokalu T. B. wynika, że udział ten (KW nr (...)) wynosił 20/1000 (k-138).

W tej sytuacji Sąd Apelacyjny mając powyższe rozważania na uwadze oddalił apelację pozwanej jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny oparł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r poz. 430), mając na uwadze, że pełnomocnik powoda przystąpił do procesu na etapie apelacji (100% stawki wynagrodzenia).

Eugeniusz Skotarczak Wiesława Kaźmierska Małgorzata Gawinek