

Sygn. akt I ACa 288/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lipca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Iwona Wiszniewska
Sędziowie:	SSA Halina Zarzeczna SSA Danuta Jezierska (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Goltsche

po rozpoznaniu w dniu 17 lipca 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa P. K. i A. K.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 16 stycznia 2014 r., sygn. akt I C 1088/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. oddala powództwo,

2. zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 197 (sto dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem kosztów procesu,

II. zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 335 (trzysta trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Danuta Jezierska Iwona Wiszniewska Halina Zarzeczna

Sygn. akt: I ACa 288/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 16 stycznia 2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił w całości uchwałę nr (...) z dnia 21 maja 2012r roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S., przedmiotem której było wyrażenie zgody na prowadzenie

sprzedaży alkoholu grupy A, B, C w lokalu użytkowym nr (...) sklepie, położonym przy ul. (...) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powodów A. K. i P. K. solidarnie kwotę 397 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie A. i P. K. są właścicielami lokalu użytkowego nr (...) w budynku przy ul. (...) w S. – wchodzącego w skład Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S.. Zarządcą i Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. jest Administracja (...) Sp. z o.o. ul. (...) w S.. Wcześniej zarząd sprawowała Gmina M. S..

Na wniosek właścicielki lokalu użytkowego nr (...) przy ul. (...) w S. – M. N. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. podjęła w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...) z dnia 21 maja 2012 r. w sprawie wyrażenia zgody na prowadzenie sprzedaży alkoholu grupy A, B, C w lokalu użytkowym nr (...) – sklepie położonym w budynku przy ul. (...) w S. należącym do M. N.. W sprawie podjęcia uchwały nie odbyło się zebranie właścicieli lokali. Według listy do głosowania za podjęciem uchwały głosowali: w dniu 18 czerwca 2012 r. właścicielka lokalu nr (...) R. H. posiadająca (...) udziały, w dniu 11 sierpnia 2012 r. właścicielka lokalu nr (...) - J. A. (1) posiadająca (...) udziały, w dniu 6 kwietnia 2012 r. matka właścicielki lokalu nr (...) - Z. Z. (2) posiadającej (...) udziałów oddała za córkę głos bez pełnomocnictwa, właściciele lokalu nr (...) – A. S. (1) posiadający (...) udziały, w dniu 21 maja 2012 r. właściciele lokalu nr (...) c - M. P. (1) K. P. – posiadający (...) udziały, w dniu 28 sierpnia 2012 r. Gmina M. S. posiadający (...) udziały. Uchwała została podjęta większością głosów. Za przyjęciem uchwały głosowało (...) udziałów. W głosowaniu wzięło udział (...) udziałów prywatnych właścicieli oraz (...) udziałów Gminy M. S.. W głosowaniu nie wzięli udział właściciele którym przysługiwało łącznie (...) udziałów.

Pismem z dnia 11 września 2012 r. powodowie zostali powiadomieni o treści podjętej uchwały nr (...) z dnia 21 maja 2012 r. oraz pouczeni o trybie i sposobie jej zaskarżenia.

Zbieranie głosów właścicieli lokali w głosowaniu w trybie art. 23 ust. 2 u.w.l. na polecenie Zarządcy – (pracownika Zarządcy) zostało przeprowadzone przez małżonka M. N. – P. N. oraz ich syna. Zarządca Administracja (...) Sp. z o.o. udostępnił zbierającym głosy odpowiednie formularze do głosowania oraz treść uchwały nr (...) z dnia 21 maja 2012 r. Zarządca nie stosuje praktyki w której udziela szczególnego pełnomocnictwa do zbierania głosów dla członków wspólnoty. Zarząd w osobach szefa zarządcy również takiego pełnomocnictwa Państwu N. nie udzielił.

Na karcie do głosowania za właścicielkę lokalu nr (...) – Z. Z. (2) podpis złożyła jej matka - S. Z. (lat 99), która nie była upoważniona do składania oświadczeń woli w imieniu Z. Z. (2). O fakcie złożenia podpisu przez S. Z., Z. Z. (2) dowiedziała się od powoda, który przyszedł do niej w trakcie trwania procesu zapytać, czy rzeczywiście ona oddała swój głos czy była to jej matka. Z. Z. (2) jest przeciwna uchwale nr (...) z dnia 12 maja 2012 r. uznając, iż za dużo jest sklepów z alkoholem w pobliżu miejsca zamieszkania. Z listą do głosowania do J. A. (1) - właścicielki lokalu nr (...) przy ul. (...) w S. przysłała nie należąca do wspólnoty, osoba pracująca wcześniej w punkcie ze sprzedażą alkoholu. Przy składaniu podpisu J. A. (1) sugerowała się tym jak zagłosuje sąsiadka Z. Z. (2). Z uwagi na to że nie było podpisu Z. Z. (2) J. A. (1) przed złożeniem podpisu odesłała osobę zbierającą podpisy o uzyskanie podpisu Z. Z. (2). Po złożeniu na karcie do głosowania podpisu przez S. Z. pod nazwiskiem Z. Z. (2) J. A. (1) złożyła podpis za podjęciem uchwały w przekonaniu, że wszyscy właściciele wyrazili zgodę na przedmiotową uchwałę, nie chciała robić problemów i sprzeciwiać się woli większości. J. A. (1) zgodziła się na to żeby alkohol był sprzedawany w tym punkcie. Na liście do głosowania były już podpisy. J. A. (1) nie była przekonywana do popisania listy, składanie podpisu przebiegało w normalnej atmosferze.

Za właścicieli lokalu nr (...) podpis złożył A. S. (1) - mąż I. S.. Do powodów A. i P. K. o podpisane listy do głosowania nad przedmiotową uchwałą zwrócił się mąż I. S. właścicielki lokalu użytkowego nr (...). Powód odmówił podpisania listy do głosowania. Poczul presję, gdyż zbierający głosy zaczął namawiać powoda do opowiedzenia się za podjęciem uchwały powołując się na znajomość. Powód nie chciał oddać głosu „za”, chciał złożyć podpis w rubryce „przeciw” i w tym czasie N. podniósł głos na powoda. W konsekwencji powód postawił jedynie ukośną kreskę w rubryce „przeciw”, po czym oddał kartę do głosowania zbierającemu głosy.

Gmina M. S. – Zarząd (...) zazwyczaj przy głosowaniu nad uchwałami we wspólnotach mieszkaniowych w których występują prywatni właściciele bierze pod uwagę stanowisko większości głosów właścicieli. Oddaje głos jako ostatnia starając się oddać głos za większością.

Pismem z dnia 17 września 2012 r. – sporządzonym przez powódkę A. K., właścicielka lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S. J. A. (1) zwróciła się o unieważnienie jej głosu oddanego na liście go głosowania dotyczącej uchwały nr (...) z dnia 21 maja 2012 r. wskazując, iż składając podpis sądziła, że wszyscy właściciele wyrazili zgodę na przedmiotową uchwałę, stąd ona zagłosowała jak pozostali, co jednak nie było prawdą. Podała, iż osoba która przyniosła listę do głosowania nie była osobą z Zarządu ani stroną zainteresowaną.

Pismem z tej samej daty powodowie wraz z J. A. (1) i Z. Z. (2) sporządzili protest w którym wnieśli o „unieważnienie” głosowania nad uchwałą nr (...) z dnia 21 maja 2012 r. wskazując, iż zostało ono przeprowadzone w sposób naruszający zasady indywidualnego zbierania głosów. Podano, iż podpisy zbierały osoby nieupoważnione i niebędące w Zarządzie, przy czym głosy oddawały osoby nie będące właścicielami lokali. Podano, iż osoby chcące wyrazić swoją niechęć nie zostały dopuszczone do głosowania by ich podpisy nie miały wpływu na wynik głosowania. Zdaniem protestujących, podpisy powinna zbierać osoba kompetentna, która znałaby właścicieli i nie byłaby stroną w sprawie.

Powodowie od około roku prowadzą w lokalu użytkowym nr (...) w budynku przy ul. (...) w S. kantor wymiany walut. Ich lokal użytkowy sąsiaduje z lokalem użytkowym nr (...) którego dotyczy uchwała nr (...) z dnia 21 maja 2012 r. Lokal użytkowy nr (...) powodowie kupili na miesiąc przed zamknięciem sklepu, który istniał w miejscu lokalu użytkowego nr (...). W chwili zakupu kantoru nie było funkcjonującego sklepu, gdyż remonty obu lokali przebiegały równolegle, przy czym kantor został uruchomiony, gdy remont sąsiedniego lokalu jeszcze trwał. Dopiero później uruchomiono go, na powinien czas i w tym czasie sprzedawany był w nim alkohol. Aktualnie lokal jest nieczynny. W okolicach sklepu zdarzało się, że były nieczystości, butelki, które również mogły pochodzić z innych lokalizacji, gdyż po obu stronach lokalu użytkowego nr (...) odległości 3-4 bram są punkty w których sprzedawany alkohol. W pizzerii sąsiadującej z lokalem powodów nie jest prowadzona sprzedaż alkoholu.

Powodowie nie chcą aby alkohol był sprzedawany w sąsiedztwie ich kantoru gdyż może to prowadzić do zanieczyszczeń w okolicach lokalu oraz odstraszać potencjalnych klientów przez osoby nietrzeźwe. Przedmiotowy lokal którego dotyczy uchwała położony jest w piwnicy i wychodząc z niego znajduje się bezpośrednio w pobliżu wejścia do kantoru.

Obsługą spraw Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. – u Zarządcy Administracji (...) Sp. z o.o. w S. zajmuje się pracownik Zarządcy – P. G..

Podjętą uchwałę nr(...) z dnia 21 maja 2012 r. doręczono wszystkim właścicielom. Uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów są w zarządzanych przez zarządcę wspólnotach podejmowane często. Nikt z właścicieli lokali wspólnoty przy ul. (...) w S. nie interweniował osobiście u Zarządcy w sprawie sprzeciwu lokalizacji punktu sprzedaży alkoholu. Nikt nie naciskał na zarządcę żeby zapobiegł lokalizacji punktu.

P. N. jako członek wspólnoty zgłosił się do zarządcy w sprawie objętej uchwałą nr (...) z dnia 21 maja 2012 r., otrzymał listę do głosowania oraz ustne upoważnienie do zbierania głosów. Państwo N. są właścicielami i nie byli zatrudnieni w spółce zarządzającej.

Uchwała nr(...) z dnia 21 maja 2012 r. została podpisana przez zarząd reprezentowany przez A. S. (2).

Sąd Okręgowy mając na uwadze takie ustalenia uznał powództwo za zasadne.

Wskazał, że analiza okoliczności faktycznych ustalonych w sprawie prowadzi do wniosku, iż w istocie podczas przeprowadzania głosowania nad przedmiotową uchwałą wystąpiły nieprawidłowości i uchybienia bezpośrednio mogące wpłynąć na wynik głosowania. Przytoczył treść art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Podkreślił, że jeśli zamiast wybrać zarząd właściciele lokali powierzyli zarząd zarządcy na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l. - co miało miejsce w niniejszej sprawie, to zgodnie z art. 33 u.w.l. głosy te może także zbierać ten zarządca. W praktyce

może się jednak zdarzyć, że głosy zbierane są przez inne osoby, np. przez niektórych właścicieli lokali niebędących członkami zarządu, w takiej sytuacji przyjąć należy że głosy zbiera osoba nieupoważniona. Jednakże sytuacja ta może prowadzić do uchylenia uchwały jedynie w sytuacji gdy okoliczność ta mogła mieć wpływ na jej treść.

W niniejszej sprawie zbieraniem głosów nad przedmiotową uchwałą zajął się małżonek właścicielki lokalu użytkowego nr (...) przy ul. (...) w S. Pan N., prawdopodobnie z synem. Zarządca - Administracja (...) Sp. z o.o. w S. udostępnił mu odpowiednie formularze do głosowania – karty do głosowania oraz treść proponowanej uchwały, jednakże zarządca nie udzielił mu szczegółowego pełnomocnictwa do dokonywania w jego imieniu zbierania indywidualnych głosów. Przyjąć zatem należy, iż sytuacja ta stanowiła naruszenie art. 23 pkt 1 u.w.l., chociaż uchybienie to samo w sobie nie stanowiło wystarczającej podstawy do uchylenia przedmiotowej uchwały. W sprawie wystąpiły jednak okoliczności wskazujące, iż skutki powyższego uchybienia mogły mieć wpływ na treść zapadłej uchwały. N. podczas zbierania głosów nad uchwałą dopuścił do oddania głosu przez S. Z., nie będącą właścicielką lokalu nr (...) i nie posiadającą umocowania do składania oświadczeń woli w imieniu właścicielki, którą była Z. Z. (2). Z. Z. (2) była zaś przeciwna lokalizacji kolejnego punktu sprzedaży alkoholu w okolicy i głosowałaby przeciwko proponowanej uchwale. Wyraz swojego stanowiska dała również w zainicjowanym przez powodów „Proteście”. Tym samym głos oddany przez S. Z. jest nieważny i w ogólnym bilansie głosów oddanych za przyjęciem uchwały głos oddali właściciele posiadający 651 udziały (781-130=651). Powyższa okoliczność wywołała u J. A. (1) błędne przekonanie, że wszyscy właściciele lokali głosowali za przyjęciem uchwały, a zarazem wpłynęła bezpośrednio na głos J. A. (1), która składając głos sugerowała się tym jak głosuje Z. Z. (2) i chciała głosować zgodnie z wolą większości. Tym samym można przyjąć, że również J. A. (1) widząc, że na liście widnieją głosy przeciw zagłosowałaby inaczej. Twierdzenie powyższe potwierdza, zdaniem Sądu, przyłączenie się J. A. (1) do podniesionego w sprawie protestu z dnia 17 września 2012 r.

Również oddawanie głosu przez powoda budzi zastrzeżenia co do prawidłowości, gdyż w istocie przyjąć można, że powód mógł czuć presję ze strony zbierającego głosy – pana N., jako że znał go wcześniej, a przedmiot uchwały dotyczył bezpośrednio interesu zbierającego. Tym bardziej jak podał powód, Pan N. namawiał powoda do oddania głosu za przyjęciem uchwały, a spotykając się z odmową podniósł głos, co w konsekwencji doprowadziło do postawienia przez powoda jedynie ukośnej kreski na karcie do głosowania i nie oddaniem głosu w ogóle. Ta sytuacja może prowadzić do uznania że powód nie mógł swobodnie wypowiedzieć się w przedmiocie podejmowanej uchwały i nie wyraził sprzeciwu który był zgodny z jego wolą. Sąd wskazał, że odnośnie pozostałych właścicieli nie można mieć zastrzeżeń co do sposobu oddania głosów, gdyż sposób głosowania był zgodny z ich intencją i wolą.

Tak ukształtowany stan faktyczny, zdaniem Sądu, prowadził do wniosku, iż gdyby głosowanie było prowadzone w sposób prawidłowy, przez osobę uprawnioną i gdyby nie doszło do uchybień o których mowa powyżej, wynik głosowania mógłby być inny. Przyjmując że gdyby w głosowaniu wszyscy właściciele mogli swobodnie wypowiedzieć się co do treści uchwały, w głosowaniu przeciwko uchwale opowiedzieli by się powodowie A. i P. K. posiadający (...) udziałów, Z. Z. (2) posiadająca (...) udziały oraz J. A. (1) posiadająca (...) udziały, zatem przeciwko uchwale wystąpiłoby (...) udziały, zaś za uchwałą opowiedziałoby się właściciel lokalu nr (...) – posiadający (...) udziały, lokalu nr (...) – posiadający (...) udziały, oraz właściciele lokalu nr (...) posiadający (...) udziały. Przyjmując że również sami zainteresowani głosowałiby za przyjęciem uchwały tj. właściciele lokalu nr (...) posiadający (...) udziały, łącznie za przyjęciem uchwały opowiedzieliby się właściciele posiadający (...) udziały. Mając na względzie, iż największy udziałowiec czyli Gmina M. S. posiadający (...) udziały, zazwyczaj oddaje głos w sposób zgodny z wolą większości właścicieli, głosując jako ostatni (w tym przypadku w dniu 28 sierpnia 2012 r.), zatem gdy więcej głosów opowiedziałoby się przeciwko uchwale – mógłby opowiedzieć się przeciwko uchwale nr (...) z dnia 21 maja 2012 r. To z kolei przesądzałoby o losie przedmiotowej uchwały. Sąd dał wiarę twierdzeniom powodów, iż Gmina M. S. podejmując decyzję nad indywidualnymi uchwałami wspólnot mieszkaniowych w których posiada udziały uwzględnia zazwyczaj wolę większości właścicieli, co wiadome jest Sądowi z urzędu i zgodne jest z zasadami doświadczenia życiowego.

Z tych względów ujawnione uchybienia mające miejsce w ramach zbierania głosów w głosowaniu nad uchwałą nr (...) z dnia 21 maja 2012 r., zdaniem Sądu mogły mieć wpływ na jej treść, co w konsekwencji przesądziło o uchyleniu w/ w uchwały.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z art. 98 k.p.c. w związku z § 10 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Z takim rozstrzygnięciem nie zgodziła się pozwana Wspólnota Mieszkaniowa. Zaskarżyła wyrok w całości zarzucając:

1. naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

- art. 233§1 w zw. z art. 299 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodu z zeznań powoda P. K. w sposób niewszechstronny i sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego, bowiem Sąd przyjął je za wiarygodne i uznał, że Gmina M. S. podczas głosowania nad uchwałami we wspólnotach mieszkaniowych, w których występują prywatni właściciele bierze pod uwagę stanowisko większości właścicieli jak również, że była na niego wywierana presja podczas oddawania głosu, podczas gdy powód nie przedstawił na to żadnych okoliczności ani dowodów, miał interes w rozstrzygnięciu sprawy korzystnym dla siebie, co ma wpływ na obiektywizm i wiarygodność zeznań powoda, a ponadto zeznania świadka

M. P. (2) reprezentujące Gminę M. S. nie potwierdzają reguły, że Gmina M. S. głosuje jak większość członków Wspólnoty Mieszkaniowej, co więcej świadek ów nie potwierdził, że Gmina M. S. głosowałaby inaczej, gdyby za przyjęciem uchwały nr(...) opowiedziała się mniejszość członków pozwanej

Wspólnoty Mieszkaniowej, ponadto wywierania presji podczas oddawania głosów nie potwierdzają inni świadkowie, którzy również brali udział w głosowaniu nad uchwałą nr (...);

- art. 233§1 w zw. z art. 299 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodu z zeznań świadka J. A. (1) w sposób niewszechstronny i sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego, bowiem Sąd przyjął je za wiarygodne i uznał, że J. A. (1) podczas oddawania głosu za uchwałą nr (...) była w błędnym przeświadczeniu, że pozostali członkowie głosowali za przyjęciem uchwały oraz że za uchwałą głos oddała również

Z. Z. (2) co spowodowało, że zagłosowała za przedmiotową uchwałą, podczas gdy z okoliczności sprawy w żaden sposób nie wynika, że świadek J. A. (2) głosowała jako przedostatnia, tj. przed oddaniem głosu przez Gminę M. S. a po oddaniu głosu przez Panią Z. oraz nie złożyła oświadczenia o uchyleniu się od złożonego pod wpływem błędu oświadczenia woli;

- art. 228 § 2 k.p.c. poprzez niezwrócenie przez Sąd uwagi pozwanej na rozprawie o okolicznościach znanych Sądowi z urzędu, tj. o fakcie że Gmina M. S. podejmując decyzję nad indywidualnymi uchwałami wspólnot mieszkaniowych, w których posiada udziały uwzględnia zazwyczaj wolę większości właścicieli, przez co pozwana nie miała możliwości wypowiedzieć się co do tych okoliczności, co naruszyło jej prawo do obrony;

- art. 233 § 1 i 2 i art. 328 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, polegającej na pełnym pominięciu dowodów z zeznań świadka M. P. (2), który nie zakwestionował ważności głosu oddanego przez Gminę M. S. oddanego w głosowaniu nad uchwałą nr (...), niewyjaśnieniu z czego Sąd wywodzi, że Gmina M. S. głosuje tak jak większość właścicieli, niewskazaniu w uzasadnieniu wyroku żadnych dowodów potwierdzających tą okoliczność, e. art. 98 § 1 k.p.c. przez jego nieprawidłowe zastosowanie tj. przyjęcie, że pozwana przegrała sprawę w całości podczas gdy z okoliczności sprawy wynika, że powództwo powinno zostać oddalone w całości i pozwana powinna otrzymać zwrot kosztów w całości od powodów;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 23 ust. 1 w zw. z art. 18 ust. 1 w zw. z art. 33 ustawy o własności lokali poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w niniejszej sprawie zaszły wszystkie przesłanki do jego zastosowania w stosunku do uchwały nr (...) z dnia 21 maja 2012 r., tj. że zbieranie głosów przez osoby nieposiadające upoważnienia zarządcy pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej miało wpływ na treść zapadłej uchwały, pomimo iż z materiału zebranego

w niniejszej sprawie taka okoliczność nie wynika;

- art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię w efekcie przyjęcia wystąpiły przesłanki uzasadniające uchylenie zaskarżonej uchwały, pomimo tego, że uchwała nr (...) z dnia 21maja 2012r. została podjęta w sposób zgodny z przepisami, została przyjęta przez większość właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, była ważna i nie było podstaw do jej uchylenia;

- art. 84 § 1w zw. z art. 88§ 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w niniejszej sprawie zaszły wszystkie przesłanki do jego zastosowania w stosunku do oświadczenia Gminy M. S., podczas gdy Gmina M. S. nie powoływała się na okoliczność, że została wprowadzona w błąd co do treści oświadczenia woli podczas głosowania nad uchwałą nr (...) i nie złożyła oświadczenia o uchyleniu się od jego skutków;

- art. 84 § 1w zw. z art. 88 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że niniejszej sprawie zaszły wszystkie przesłanki do jego zastosowania w stosunku do oświadczenia J. A. (1), podczas gdy J. A. (1) nie wykazała okoliczności, że została wprowadzona w błąd składając oświadczenie woli podczas głosowania nad uchwałą nr (...) i nie złożyła oświadczenia o uchyleniu się od jego skutków.

Z tego względu pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania za I instancję wg norm przepisanych, nadto zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych.

Powodowie wniesli o oddalenie apelacji pozwanej uznając wyro w całości za słuszny.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się w całości zasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione w sprawie przez Sąd I instancji i przyjmuje je jako własne. Z ustaleń tych Sąd Okręgowy wywiódł jednak, zdaniem Sądu Apelacyjnego błędne wnioski, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego rozstrzygnięcia.

Trafnie zarzuca skarżąca, że Sąd dopuścił się naruszenia przepisów prawa procesowego (art. 233 § 1 k.p.c. i art. 227§ 2 k.p.c.) i prawa materialnego (art. 23 ust. 1 w zw. z art. 18 ust. 1 i art. 33 oraz art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, nadto art. 84 § 1 k.c. w zw. z art. 88 § 1 k.c.) w zakresie, w jakim przyjął, iż ustalony w sprawie stan faktyczny powinien prowadzić do wniosku, iż gdyby głosowanie było prowadzone w sposób prawidłowy, przez osobę uprawnioną i gdyby nie doszło do uchybień poprzez wywieranie presji, dopuszczenia do oddania nieważnego głosu w imieniu Z. Z. (2), co z kolei wpłynęło na decyzję J. A. (1), wynik głosowania mógłby być inny, gdyż największy udziałowiec – Gmina M. S. zazwyczaj oddaje głos w sposób zgodny z wolą większości właścicieli, tym samym, zdaniem tego Sądu, ujawnione uchybienia mające miejsce w ramach zbierania głosów nad uchwałą Nr (...) z 21 maja 2012 r. mogły mieć wpływ na jej treść, co w konsekwencji przesądziło o jej uchyleniu.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu, jeżeli jest ona niezgodna z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia. Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami k.c. w zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia, co oznacza, że obok zarzutów merytorycznych właściciel może podnosić również zarzuty formalne, jeśli uważa, że naruszone zostały przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie. Zrzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Nie jest

przy tym wskazana nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów ustawy w tym zakresie, gdyż istotne jest to, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu został osiągnięty cel, którego realizacji te przepisy służą (por. wyrok SN z 8.07.2004, IV CK 543/03). Nie ulega też żadnym wątpliwości, że ciężar wykazania takich uchybień ciąży zawsze na osobie, która takie zarzuty podnosi, skarżąc uchwałę (art. 6 k.c. i 232 k.p.c.).

Powodowie wnosząc o uchylenie uchwały nr (...) zarzucali niezgodność podjętej uchwały z przepisami prawa, w szczególności z art. 23 ust. 1 u.w.l. i podnosili, że uchwałę podjęto w drodze indywidualnego zbierania głosów, ale w głosowaniu nie wzięło udziału (...) udziałów, tymczasem ich zdaniem dla ważności uchwały w głosowaniu musieli wziąć udział wszyscy właściciele lokali. Ponadto niektórym właścicielom celowo uniemożliwiono oddanie głosu, innych wprowadzono w błąd, a w jednym przypadku głos nie został oddany przez właściciela lokalu. Głosy zbierały osoby do tego nieuprawnione. Te wszystkie okoliczności mogły mieć wpływ na treść podjętej uchwały, stąd powinna ona ulec uchyleniu. Ponadto zarzucili, że z zasad doświadczenia życiowego wynika, że z zezwoleniem na sprzedaż alkoholu będą się wiązały duże niedogodności dla powodów i innych członków wspólnoty, w tym z hałasem, zaśmiecaniem otoczenia, obecnością osób po spożyciu alkoholu. Powodowie zaś prowadzą kantor i może to odstraszać im klientów.

Do części postawionych zarzutów Sąd I instancji w istocie się nie odniósł, chociaż nie można ich uznać za trafne. Z przepisu art. 23 u.w.l. w żaden sposób nie wynika, jak zarzucają to powodowie, by w przypadku indywidualnego zbierania głosów, koniecznym dla ważności tak podjętej uchwały było, by udział w głosowaniu wzięli wszyscy właściciele lokali. Przepis art. 23 ust. 1 u.w.l. statuuje bowiem jako równorzędne trzy sposoby podejmowania uchwał przez właścicieli lokali: albo na zebraniu, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, uchwała może być też wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały co do zasady zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według udziałów, chyba że w umowie lub uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (ust. 2 art. 23 u.w.l.). Z przepisu tego wynika zatem, że również w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała zostaje podjęta z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość, liczoną w tym wypadku wielkością udziałów. Bez znaczenia dla jej skuteczności jest natomiast, czy w głosowaniu takim wzięli udział wszyscy właściciele lokali. W niniejszej sprawie nie ulega zaś wątpliwości, że sporna uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, liczonych według udziałów, przy czym to nie zarząd osobiście te głosy zbierał. Za uchwałą głos oddali właściciele posiadający 781 udziałów (na 1000), przy czym w imieniu Z. Z. (2), posiadającej (...) udziałów, głos oddała jej matka, która nie była do tego upoważniona. Tym samym przyjęć należy, że ważnych głosów za podjęciem uchwały oddano (...).

Zgodzić się przy tym należy z Sądem I instancji, że z treści art. 23 ust. 1 wynika, iż indywidualnego zbierania głosów powinien dokonywać zarząd. Jeżeli zaś właściciele powierzyli zarząd zarządcy, co miało miejsce w niniejszej sprawie, to także on może zbierać głosy. W praktyce może się jednak zdarzyć, jak w sprawie, iż głosy są zbierane przez inne osoby i w takim wypadku okoliczność ta może stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy zostanie wykazane, że uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść, na co już wskazano powyżej.

Z uzasadnienia Sądu Okręgowego wynika, że jego zdaniem, podczas przeprowadzania głosowania nad przedmiotową uchwałą wystąpiły takie nieprawidłowości i uchybienia, które bezpośrednio mogły wpłynąć na wynik głosowania. Tym samym Sąd podzielił zarzut naruszenia art. 23 pkt. 1 u.w.l. Co prawda Sąd przyjął, iż sam fakt, że głosy nie były zbierane przez zarząd Wspólnoty, lecz przez inne osoby oraz okoliczność, że Zarządca nie udzielił im szczegółowego pełnomocnictwa do zbierania w jego imieniu indywidualnych głosów, w sytuacji, gdy nie byli oni pracownikami Zarządcy ani członkami zarządu (choć otrzymali oni od Zarządcy Wspólnoty odpowiednie formularze do głosowania oraz treść proponowanej uchwały), nie stanowiła wystarczającej podstawy do uchylenia zaskarżonej uchwały, lecz inne okoliczności wskazują, że skutki tego uchybienia mogły mieć wpływ na treść zapadłej uchwały. W szczególności doszło do oddania w imieniu Z. Z. (2) głosu przez osobę nieuprawnioną – jej matkę, która nie dysponowała pełnomocnictwem ku temu, a Z. Z. (2) była przeciwna podjęciu tej uchwały. W konsekwencji powyższa okoliczność wywołała u J. A. (1) błędne przekonanie, że wszyscy właściciele głosowali za przyjęciem uchwały, sugerowała się ona jak głosowała Z. Z. (2) i chciał głosować jak większość. Powód czuł z kolei presję ze strony zbierającego głosy, co w konsekwencji doprowadziło jedynie do postawienia kreski na karcie do głosowania i nie

oddaniem głosu w ogóle. Te okoliczności zdaniem Sądu uprawniają do przyjęcia, że przeciwko uchwale głosowałoby (...) udziałów, zaś za uchwałą, bez Gminy - (...) udziałów. Sąd dał przy tym wiarę zeznaniom powoda, że Gmina M. S. podejmując decyzje w przedmiocie głosowania, uwzględnia zazwyczaj wolę większości właścicieli, co jest wiadome Sądowi z urzędu i jest zgodne z zasadami doświadczenia życiowego. Zatem okoliczności te mogły mieć wpływ na treść podjętej uchwały, co przesądziło o jej uchyleniu. Sąd nie odniósł się natomiast do zarzutu naruszenia interesu powoda.

Z takim stanowiskiem Sądu Okręgowego jednak, na co słusznie zwraca uwagę apelująca, nie sposób się zgodzić. O ile bowiem podzielić należy pogląd, iż głos w imieniu Z. Z. (2) został oddany przez osobę nieuprawnioną, zatem nie może być on uznany jako ważny głos oddany za przyjęciem zaskarżonej uchwały, to dalej idące wywody tego Sądu, co ważności innych oddanych głosów, nie znajdują uzasadnienia w zebranych przez ten Sąd materiale dowodowym.

Słusznie bowiem zarzuca skarżąca, iż z zebranego przez Sąd I instancji materiału dowodowego w żadnym zakresie nie wynika, by Gmina M. S. kiedykolwiek i jakiegokolwiek formie kwestionowała swój głos oddany za podjęciem uchwały nr (...). Z okoliczności, że Gmina często głosuje tak jak większość mieszkańców danej wspólnoty, w której Gmina również posiada udziały jako właściciel lokali, nie sposób wywieść tak daleko idącego wniosku, jak uczynił to Sąd I instancji, iż w tym konkretnym przypadku Gmina głosowałaby odmiennie, niż to uczyniła. Okoliczność ta w szczególności w żadnym zakresie nie wynika z zeznań świadka M. P. (2), który jako osoba uprawniona, oddał głos w imieniu Gminy M. S. za przyjęciem przedmiotowej uchwały. Zeznania tego świadka jako logiczne i spójne uznać należy za w pełni wiarygodne. Gmina nigdy też nie uchyliła, na co słusznie zwróciła uwagę apelująca, się od złożonego w tym przedmiocie oświadczenia woli o oddaniu głosu za przyjęciem uchwały nr (...), a nawet nie podnosiła, by działała pod wpływem błędu, o jakim mowa w art. 84 § 1 k.c. W tej sytuacji za słuszny uznać należy podniesiony przez skarżącą zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., w zakresie w jakim Sąd walor wiarygodności przypisał twierdzeniom powoda, że Gmina głosowałaby odmiennie, tym samym doszło do naruszenia art. 84 § 1 k.c. w zw. z art. 88 k.c.. Twierdzenie te stoją bowiem w sprzeczności z zeznaniami złożonymi w tym zakresie przez M. P. (2), który na żadne wady oświadczenia woli co do zaskarżonej uchwały w imieniu Gminy nie powoływał się, a to nie powód, lecz M. P. (2), jako osoba do tego uprawniona, oddawał głos w imieniu Gminy M. S. za podjęciem przedmiotowej uchwały, zatem tylko on (bądź osoby do tego uprawnione w imieniu Gminy) mógł podważyć skuteczność wcześniej oddanego głosu. Powód nie tylko nie posiadał więc wiedzy co intencji Gminy w przedmiocie głosowania nad zaskarżoną uchwałą, ale był osobą zainteresowana wynikiem sprawy, co czyni jego twierdzenia mało wiarygodnymi. W tej sytuacji zgodzić się należy z apelującą, że przyjęcie przez Sąd Okręgowy, iż Gmina głosowałaby co do przedmiotowej uchwały odmiennie niż to uczyniła, nie znajduje żadnego potwierdzenia w zebranych materiale dowodowym. Co więcej, z materiału tego nawet nie wynika, by głosów Gminy nie odebrał Zarząd (zarządca) i by uczyniły to osoby do tego nieuprawnione. Jeżeli zaś Sądowi były znane w tej sprawie z urzędu jakieś fakty, to w istocie zgodnie z art. 228 § 2 k.p.c., na rozprawie powinien na nie zwrócić uwagę stron. Uchybienie to nie miało jednak istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż powodowie w trakcie procesu podnosili zarzut, iż Gmina głosując, zazwyczaj uwzględnia wolę większości właścicieli. Nie zdołali jednak, zdaniem Sądu Apelacyjnego wykazać, iż tak byłoby również w przedmiotowej sprawie, gdyż okoliczność ta nie wynika z zeznań świadka M. P. (2), innych dowodów poza własnymi twierdzeniami powodowie zaś w tej sprawie nie naprowadzili.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego słuszny okazał się również zarzut pozwanej, iż twierdzenia Sądu I instancji, iż głos J. A. (1) należy liczyć jako oddany przeciw uchwale, nie znajduje usprawiedliwienia w zebranych materiale dowodowy. Nie ulega bowiem żadnej wątpliwości, że oddała ona swój głos za podjęciem uchwały, chociaż wbrew zarzutom apelującej, z listy wynika, iż uczyniła to p. Z. . Z zeznań tego świadka wynika, że mogła spokojnie zapoznać się z treścią uchwały, co do której oddała swój głos, wiedziała że głosuje za tym, by w lokalu mogła być prowadzona sprzedaż alkoholu. W żadnym zakresie nie była też na nią wywierana presja przez osobę zbierającą głosy, by oddała głos określonej treści. Okoliczność, czy sugerowała się jak głosują inni, nie może być podstawą przyjęcia, by głos oddany za uchwałą, należało taktować - jak uczynił to Sąd - jako głos przeciw tej uchwale. Brak też podstaw, by jej pismo z dnia 17 września 2012, w którym zwraca się ona o „unieważnienie” oddanego głosu za uchwałą nr (...), można było traktować jako oświadczenie o uchyleniu się od skutków złożonego oświadczenia woli w przedmiocie oddania głosu za przyjęciem uchwały nr (...) gdyż okoliczność, by taka była intencja J. A. (1), nie wynika z jej zeznań. Pismo to, przygotowane przez powodów,

podpisała dlatego, że powodowie przekonali ją, należy „unieważnić” uchwałę o zgodzie na sprzedaż alkoholu. Ponadto powodowie nie wykazali w żaden sposób, by na oddanie przez J. A. (1) głosu za uchwałą, jakkolwiek wpływ miał fakt, iż głosy te zbierała nie zarząd, lecz inne osoby, skoro z zeznań samej zainteresowanej wynika, że mogła swobodnie i świadomie, bez jakiegokolwiek nacisku ze strony innych osób, powziąć i wyrazić wolę w przedmiocie spornej uchwały. Tym samym również w tym zakresie trafne okazały się zarzuty podniesione w apelacji co do naruszenia prawa procesowego jak i materialnego tam wskazane.

Nie ulega też żadnej wątpliwości, że powodowie nie oddali swojego głosu co do przedmiotowej uchwały, twierdzenia zaś, że była na nich wywierana presja przez osobę zbierając głosy, by oddali głos za uchwałą, a nie przeciwko niej, w żaden sposób nie została wykazana i to w sytuacji, gdy z zeznań wszystkich pozostałych świadków wynika, że nikt ze zbierających głosy żadnej presji na nich nie wywierał.

Zatem z przyczyn wskazanych powyżej, zgodzić się należy z apelującą, że Sąd na podstawie zebranego materiału dowodowego przyjął w sposób nieuprawniony, iż gdyby od głosów oddanych za podjęciem uchwały odliczyć głosy J. A. (1) i Z. Z. (2), to również Gmina M. S. mogłaby się opowiedzieć przeciwko podjęciu przedmiotowej uchwały, gdyż na tą okoliczność nie zostały przedstawione przez powodów żadne dowody, poza ich własnymi twierdzeniami. Wnioski przyczynowo – skutkowe w tym zakresie, wyciągnięte przez Sąd I instancji uznać zaś należy jako zbyt daleko idące i nie znajdujące uzasadnienie w zebranych w sprawie materiale dowodowym. Ważnych głosów za podjęciem zaskarżonej uchwały oddano (...) i nawet bez głosu J. A. (1) uchwała zostałaby skutecznie podjęta (...). Nie ulega też wątpliwości, że powodowie nie oddali w ogóle swojego głosu i ich głos nigdy nie był traktowany jako oddany za podjęciem uchwały.

Podkreślenia nadto wymaga fakt, że P. N., którzy zbierali głosy w imieniu zarządcy, nie czynili tego samowolnie. Dysponowali oni bowiem ustnym upoważnieniem zarządcy do tej czynności, został im wydany przez zarządcę projekt uchwały, który okazywali lokatorom i karty do głosowania, których ważność, poza głosem oddanym w imieniu Z. Z. (2) nie została skutecznie zakwestionowana. Zatem to formalne uchybienie, zdaniem Sądu Apelacyjnego nie było na tyle istotne, by skutkowało uchyleniem zaskarżonej uchwały.

Także zarzut powodów podniesiony w pozwie, że uchwała narusza interesy członków Wspólnoty i ich interesy, nie został w żadnym zakresie wykazany. Powodowie na tą okoliczność nie naprowadzili bowiem żadnych dowodów a jedynie bardzo ogólnikowo wskazali, że z doświadczenia życiowego wynika, iż zezwolenie na sprzedaż alkoholu w jednym z lokali wspólnoty może być bardzo uciążliwe i może odstraszać klientów kantoru, który prowadzą. Ustalenia Sądu I instancji przeczą zaś tej tezie.

Te wszystkie względy stanowiły podstawę zmiany, w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c., zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa o uchylenie uchwały nr(...).

Konsekwencją zmiany wyroku była też zmiana orzeczenia Sądu I instancji w przedmiocie kosztów postępowania, o których orzeczono zgodnie z art. 98 i 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i § 10 ust. pkt. 1 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.). O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z art. 98 i 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z §10 ust. 1 pkt 1 wskazanego wyżej Rozporządzenia.

Danuta Jezierska Iwona Wiszniewska Halina Zarzeczna