

Sygn. akt V ACa 185/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2016r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Janusz Kiercz
Sędziowie:	SA Barbara Kurzeja (spr.) SA Grzegorz Stojek
Protokolant:	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2016r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa L. W.

przeciwko (...) przy ulicy (...) w G.

o ustalenie nieistnienia uchwały i uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 15 grudnia 2015r., sygn. akt I C 117/14

1. oddala apelację;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 240 (dwieście czterdzieści) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;
3. nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Gliwicach) kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem nieuiszczonej opłaty od apelacji od żądania ewentualnego.

SSA Grzegorz Stojek	SSA Janusz Kiercz	SSA Barbara Kurzeja
---------------------	-------------------	---------------------

Sygn. akt: V ACa 185/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 15 grudnia 2015 roku Sąd Okręgowy oddalił powództwo L. W. o ustalenie nieistnienia uchwały pozwanej (...) numer (...) z dnia 27 lutego 2014 r. oraz żądanie ewentualne o jej uchylenie oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 377 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego ustalając, co następuje.

(...) przy ul.(...) w G. powstała w 2006 roku. W dniu 1 kwietnia 2009 roku zawarła z (...) Sp. z o.o. umowę o zarządzanie nieruchomością składającą się z działek (...) o powierzchni 17 412,56 m⁽²⁾, zabudowaną budynkami mieszkalnymi przy ul. (...), (...), (...) w G., dla których prowadzona jest KW (...). We Wspólnocie znajduje się ponad 40 klatek schodowych, w których łącznie jest ponad 200 mieszkań. Umowa z zarządcą została wypowiedziana w dniu 30 czerwca 2011 roku, jednakże na skutek zawarcia porozumienia z dnia 28 października 2011 r. współpraca była kontynuowana.

L. W. jest członkiem pozwanej Wspólnoty. Przysługuje jej tytuł własności do lokalu przy ul. (...).

Uchwałą podjętą w dniu 22 marca 2012 roku nr (...) członkowie Wspólnoty uchwalili, że w głosowaniu nad wszelkimi uchwałami w sprawie odwołania lub zmiany zarządcy zastosowanie będzie miała zasada głosowania: jedno właściciel – jeden głos. Uchwała ta nie została zaskarżona. Nie była ona również uchylana, ani zmieniana.

Członkowie pozwanej podjęli w dniu 4 listopada 2013 roku uchwałę nr (...) w przedmiocie wypowiedzenia firmie (...) Sp. z o.o. umowy o zarządzanie z dnia 1 kwietnia 2009 r. wraz z porozumieniem z dnia 28 października 2011 r. z zachowaniem terminu wypowiedzenia określonego w umowie. Ponadto udzielili oni zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia umowy o zarządzanie z nowym zarządcą na warunkach ustalonych przez zarząd. Uchwała została podjęta większością głosów właścicieli lokali liczonych według udziałów. W związku z podjęciem uchwały zarząd wypowiedział umowę spółce (...) w dniu 17 grudnia 2013 roku.

Po podjęciu uchwały w sprawie odwołania zarządcy, czteroosobowy zarząd Wspólnoty składający się z M. A., L. M., M. M. i J. F. przeprowadził spotkania z potencjalnymi zarządcami celem wybrania jednego z nich. J. F. uznała jednak, że zarządca powinien być wybrany przez członków Wspólnoty, nie zaś przez zarząd. Z tego powodu na zawiadomieniach dla mieszkańców o zebraniu Wspólnoty w dniu 27 lutego 2014 roku znalazł się informacja, że celem zebrania jest wybranie nowego zarządcy. Tymczasem pozostali członkowie zarządu zawarli umowę o zarządzanie nieruchomością z panem W.. Członkowie Wspólnoty, którzy przyszedli na zebranie w dniu 27 lutego 2014 roku byli zdezorientowani, ponieważ spodziewali się, że będą wybierać nowego zarządcę, tymczasem został im przedstawiony już wybrany zarządca. Atmosfera na zebraniu była bardzo nerwowa. Na prośbę B. W. w zebraniu brał udział funkcjonariusz policji – dzielnicowy Z. D. (1). B. W. została wybrana przewodniczącą zebrania, co nie spodobało się części obecnych osób, kwestionujących jej wybór. Zarówno ona jak i dzielnicowy nie potrafili zaprowadzić porządku podczas zebrania. Członkowie Wspólnoty wypowiadali się jednocześnie, podnosili głos i reagowali nerwowo. Część członków, w tym M. A., L. M., M. M. i I. S., opuściło zebranie przed jego zakończeniem. Na zabranii zostało jednak zainicjowane podjęcie uchwały nr (...) roku w przedmiocie uchylenia uchwały z dnia 4 listopada 2013 roku nr (...). J. F., która była za podjęciem takiej uchwały twierdziła, że dotychczasowy zarządca tj. (...) Sp. z o.o. powinien pełnić swoją funkcję jeszcze przez 3 miesiące, aby Wspólnota rozliczyła jego działanie i dopiero wtedy podjęła ostateczną decyzję co do dalszej współpracy. Część członków Wspólnoty oddała głosy za podjęciem tej uchwały, a pozostałe głosy były zbierane przez J. F. w drodze indywidualnego zbierania głosów. J. F. chodziła do członków Wspólnoty wraz z członkiem komisji rewizyjnej B. W.. Zawsze odczytywała mieszkańcom treść uchwały, w razie wątpliwości tłumaczyła jej znaczenie. Prosiła także mieszkańców o samodzielne, ponowne odczytanie treści uchwały. J. F. mówiła, że zarządca ma być przywrócony tylko na okres trzech miesięcy, później zaś zostanie podjęta kolejna uchwała. Członkowie Wspólnoty dobrowolnie składali swoje podpisy za lub przeciw uchwale. Nie byli nakłaniani, ani zmuszani do głosowania w określony sposób. Część mieszkańców nie interesowała się sprawami Wspólnoty i mimo tłumaczenia im treści uchwały nie wiedziała w jakiej sprawie oddaje swój głos.

B. W. posiadała pełnomocnictwo do głosowania od D. P. (Witkiewicza 71/2), R. N. (...), E. D. (...), Z. M. (...). Oddała ona głos za wskazane osoby. Druki pełnomocnictwa znajdowały się wraz z zawiadomieniami o zebraniu w skrzynkach na listy. B. W. sama przyszła do E. D. i poprosiła, by ta udzieliła jej pełnomocnictwa do głosowania. W późniejszym czasie E. D. nie popierała działania B. W.. Jednakże ani ona, ani żadna z pozostałych osób, które udzieliły

pełnomocnictwa nie powoływał się na błąd i nie uchyliła się od swojego oświadczenia woli. Pełnomocnictwami do głosowania od kilku mieszkańców dysponowała także J. F., jednakże udała się ona do osób, które udzieliły jej pełnomocnictwa, tak by same mogły oddać głos.

Członek Wspólnoty B. M. dwukrotnie oddała swój głos albowiem jest właścicielką dwóch mieszkań. Za niezującego w czasie podejmowania uchwały W. K. głos oddał jego syn, będący spadkobiercą. Głos w imieniu A.K. oddała jej córka.

Ostatecznie uchwała nr (...) w przedmiocie uchylenia uchwały z dnia 4 listopada 2013 roku nr (...) oraz udzielenia zarządowi upoważnienia do wykonania uchwały została podjęta stosunkiem głosów: za 61,386 %, przeciw 0,495%, oraz się 1,980 % głosów wstrzymujących się. Uchwała została podjęta według zasady: jeden właściciel jeden głos.

W dniu 27 lutego 2014 roku członkowie Wspólnoty podjęli również uchwałę nr (...) w sprawie wypowiedzenia wszystkich aktualnie wiążących Wspólnotę umów podpisanych przez zarząd w okresie od 1 września 2013 roku. W uchwale wskazane zostało, że zarząd wspólnoty działał na szkodę właścicieli. Mieszkańcy podjęli także uchwałę nr (...) w sprawie odwołania członków zarządu: M. A., L. M. i M. M. – „z powodu niezrozumiałych działań przy wyborze nowego zarządcy, podejmowanych wbrew woli większości właścicieli lokali”. Niezależnie od tego odwołani członkowie zarządu złożyli osobiste rezygnacje z pełnionych funkcji. Od tego momentu w skład zarządu Wspólnoty wchodzi J. F..

Po upływie 3 miesięcy od podjęcia zaskarżonej uchwały nie zostały podjęte działania mające na celu podjęcie decyzji co do dalszej współpracy ze spółką (...).

Działanie zarządcy Wspólnoty było ograniczone z uwagi na uchwałę nr (...) z dnia 8 listopada 2011 roku, zgodnie z którą wszystkie czynności prawne, które będą rodziły skutki finansowe dla Wspólnoty, w tym zaciąganie zobowiązań finansowych wymagają uprzedniego udzielenia zgody przez zarząd w formie uchwały. Uchwała taka powinna być podjęta bezwzględną większością głosów w obecności, co najmniej połowy członków zarządu.

W Prokuraturze Rejonowej w G., z zawiadomienia powódki, toczyło się postępowanie o nadużycie udzielonych uprawnień i niedopełnienie ciężących obowiązków przez zarządcę (...) Sp. z o.o. wobec pozwanej Wspólnoty w okresie od stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2012 roku. Biegła rewident w postępowaniu karnym badała prawidłowość prowadzenia przez spółkę (...) dokumentacji księgowej. Nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości i postępowanie zostało umorzone.

Powódka zainicjowała postępowanie kontrolne wobec (...) Sp. z o.o. przez Drugi Urząd Skarbowy w G. w zakresie podatku od towarów i usług za rok 2010 i 2011 rok. Kontrola przeprowadzona w 2014 roku również nie ujawniła nieprawidłowości.

Postanowieniem z dnia 12 stycznia 2015 roku wszczęte zostało przez Prokuraturę Rejonową w G. (2 Ds. 23/15) postępowanie karne w sprawie podejrzenia popełnienia przestępstwa polegającego na użyciu dokumentów z podpisami członków Wspólnoty niezgodnie z ich wolą, zniesławienia członków komisji rewizyjnej, nieprawidłowości przy wymianie okien oraz nieumyślnego spowodowania bezpośredniego niebezpieczeństwa w postaci zawalenia się budynku przy ul. (...).

Powódka wielokrotnie dzwoniła do spółki (...) wyrażając swoje niezadowolenie co do sposobu zarządzania nieruchomością i swoje opinie wyrażała w sposób obraźliwy dla pracowników zarządcy. (...) Sp. z o.o. pismem z dnia 4 lutego 2014 roku wzywał powódkę do zaprzestania bezpodstawnych działań mających na celu zdyskredytowanie spółki.

Prezesem spółki (...) jest W. B.. Spółka zatrudnia m.in. księgowo, osoby z wykształceniem prawniczym, z wykształceniem budowlanym oraz licencjonowanego zarządcę.

Budynki mieszkalne należące do Wspólnoty liczą ponad 100 lat, są w bardzo złym stanie technicznym i wymagają wielu napraw i remontów. Mieszkańcy podjęli decyzję o tym, że Wspólnota nie będzie zaciągać kredytów, a wszelkie prace i remonty będą wykonywane ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym. Drobne prace naprawcze

wykonywane były na bieżąco. Zarząd zlecał dokonanie przeglądu budynków i na tej podstawie decydował jakie prace będą przeprowadzane. Natomiast większe remonty wykonywane były po ich uzgodnieniu z mieszkańcami. Wykonawcę prac wybierał zarząd w porozumieniu z zarządcą, często również w porozumieniu z mieszkańcami Wspólnoty. Z uwagi na brak wystarczających środków Wspólnota nie jest w stanie przeprowadzić wszystkich niezbędnych remontów. Członkowie Wspólnoty wyrażają niezadowolenie ze stanu technicznego budynków oraz z przeprowadzonych prac. Każdy bowiem wolałby, by prace były wykonywane w budynku, w którym zamieszkuje. Sytuacja ta wywołuje wzajemną niechęć i konflikty między członkami Wspólnoty.

W czasie, gdy zarządcą był (...) Sp. z o.o. przeprowadzono remonty dachów wraz z dobudową kominów przy ul. (...),(...), (...), (...). Wyremontowano podwórko przy ul. (...). Wymieniono okna, pomalowano część klatek schodowych oraz przeprowadzono remont balkonów. W działaniu zarządcy zdarzały się błędy i nieprawidłowości. Czasami kwoty na fakturach były zawyżone, bądź mylono numery budynków. Członkowie zarządu wskazywali na nieprawidłowości, zaś zarządca każdorazowo je korygował. Wykonawca remontu jednej z klatek schodowych wystawił dwie faktury za te same prace. Okazało się jednak, że pierwsza faktura była błędna i została anulowana, zaś Wspólnota uiściła tylko należność wynikającą z drugiej faktury. Przeksięgowanie pieniędzy z funduszu remontowego na fundusz eksploatacyjny – zostało dokonane przez zarząd, gdy konto zarządcy zostało zablokowane. Na protokole odbioru zamówionych u dostawcy okien znalazło się stwierdzenie, że miejscem wykonania usługi jest siedziba spółki (...). Faktycznie okna zostały przywiezione do siedziby zarządcy, zamontowano je jednak, zgodnie z zamówieniem, w budynku przy ul. (...).

W ocenie Sądu Okręgowego, żądanie pozwu – zarówno to dotyczące stwierdzenia nieistnienia uchwały nr (...), jak i żądanie dotyczące uchylenia uchwały, nie zasługuje na uwzględnienie.

Powódka domagając się ustalenia nieistnienia uchwały na podstawie art. 189 k.p.c. wskazywała, że za przyjęciem zaskarżonej uchwały zebrano mniej niż 50 % udziałów i w jej ocenie, głosy powinny być liczone według wielkości udziałów każdego z właścicieli, a nie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos.

Wskazać w związku z tym należy, że zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali uchwały wspólnoty mieszkaniowej zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów chyba, że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. W niniejszej sprawie Wspólnota podjęła - w dniu 22 marca 2012 roku - uchwałę nr (...), zgodnie, z którą do głosowania nad wszelkimi uchwałami w sprawie odwołania lub zmiany zarządcy zastosowania będzie miała zasada głosowania: jeden właściciel – jeden głos. Uchwała ta nie została zaskarżona. Członkowie Wspólnoty nie zmienili, ani nie uchylili tej uchwały. W tych okolicznościach nie ulega wątpliwości, że uchwała nr (...) roku, która dotyczyła uchylenia uchwały o rozwiązaniu umowy z zarządcą, powinna być podjęta przy zastosowaniu zasady jeden głos jeden właściciel. Ponieważ za przyjęciem uchwały głosowało 124 mieszkańców spośród 202 uchwała uzyskała wymaganą większość.

W ocenie Sądu Okręgowego, nie budziła również wątpliwości kwestia ważności pełnomocnictw do głosowania udzielonych B. W., a co za tym idzie ważności głosów oddanych przez nią w imieniu D. P., R. N., E. D. oraz Z. i Z. D. (2), gdyż pełnomocnictwo do głosowania udzielone osobie trzeciej nie wymaga dla swojej ważności żadnej szczególnej formy. Brak jest także wymogu by dokument pełnomocnictwa zawierać musiał informacje takie jak numer PESEL czy numer dowodu osobistego, a sama treść pełnomocnictwa musiały być napisana pismem ręcznym. Wskazać również należy, że członkowie Wspólnoty, którzy udzielili pełnomocnictw B. W. mieli świadomość skutków swojego działania. Żadna z osób udzielających pełnomocnictwa nie powołała się również na błąd i nie uchylili od złożonego wcześniej oświadczenia woli.

Ważne okazały się także głosy oddane przez B. M., gdyż była ona uprawniona do dwukrotnego oddania głosu, jako właścicielka dwóch mieszkań. Głos oddany przez następcę prawnego W. K. również był ważny. Nie udało się ustalić, czy głos oddany przez córkę A.K. w imieniu matki był ważny. J. F. wskazywała, że córka prawdopodobnie dysponuje stosownym pełnomocnictwem, jednakże taki dokument nie został w sprawie przedłożony. Nie da się więc wykluczyć, że głos ten był w rzeczywistości nieważny. Zauważyć jednak należy, że okoliczność taka nie zmieniłaby

wyniku głosowania, w dalszym bowiem ciągu liczba głosów oddanych za podjęciem uchwały wynosi więcej niż 50 %. Ewentualne uchybienie w tym zakresie pozostaje zatem bez wpływu na wynik głosowania.

Zgodnie z art. 23 ust.1 ustawy o własności lokali, uchwały mogą być podejmowane w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Jednocześnie brak jest przepisu zabraniającego uczestnictwa w procedurze zbierania głosów przez osobę trzecią. Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego w sposób jednoznaczny wynika, że głosy zbierała J. F., będąca członkiem zarządu. Zawsze odczytywała treść uchwały i prosiła, by mieszkaniowiec jeszcze raz przeczytał uchwałę. W razie potrzeby J. F. tłumaczyła również jej znaczenie. W czynności zbierania głosów uczestniczyła także B. W., co uzasadnione było tym, że pełniła ona wówczas funkcję członka komisji rewizyjnej i kontrolowała prawidłowości działania zarządu. Obecność B. W. pozostawała zatem bez wpływu na przebieg i wynik głosowania.

Wbrew twierdzeniom powódki, nie zostało w sprawie wykazane, by głosujący członkowie Wspólnoty byli wprowadzani w błąd, co do treści uchwały.

Dokonując z kolei merytorycznej oceny uchwały nr (...) Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że nie jest ona niezgodna z przepisami prawa, umową właścicieli, ani też nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesów właścicieli.

Strona powodowa wskazywała na niegospodarność zarządcy nieruchomości (spółki (...)), jednakże zebrane w sprawie dowody nie pozwalały jednak na twierdzenie o istnieniu istotnych uchybień w działalności rachunkowej czy księgowej zarządcy. Z inicjatywy powódki Urząd Skarbowy w G. prowadził wobec zarządcy postępowanie kontrolne w zakresie rozliczeń podatku od towarów i usług za lata 2010 i 2011 i nie wykazała ona żadnych uchybień. Nadto, w toku prowadzonego postępowania karnego przeprowadzony został dowód z opinii biegłego rewidenta, który sprawdzał rachunkowość i sposób prowadzenia dokumentacji księgowej spółki (...) za okres od stycznia 2010 do 31 grudnia 2012 roku. Kontrola ta również nie wykazała żadnych nieprawidłowości, zaś postępowanie karne zostało umorzone. Również w tym zakresie powódka nie zdołała wykazać podnoszonych przez nią uchybień po stronie zarządcy.

Oceniając z kolei dbałość zarządcy o stan techniczny nieruchomości oraz zasadność przeprowadzonych remontów, Sąd miał na uwadze specyfikę pozwanej, która obejmuje ponad 200 właścicieli lokali, zamieszkałych w około 40 klatkach schodowych. W chwili powstania Wspólnoty (w 2006 roku) ponad stuletnie budynki znajdowały się w bardzo złym stanie technicznym. Wspólnota postanowiła jednak, że nie będzie zaciągała kredytów, a remonty będą przeprowadzane wyłącznie ze środków gromadzonych na funduszu remontowym. Z uwagi na duży zakres potrzeb remontowych środki te są niewystarczające, stąd możliwe jest wykonanie tylko części prac. Od momentu, gdy zarządcą Wspólnoty jest (...) Sp. z o.o., przeprowadzonych zostało kilka dużych remontów (remonty dachów wraz z dobudową kominów przy ul.(...), (...), (...), (...), remont podwórko przy ul. (...), wymiana okien, remont balkonów) oraz szereg bieżących, drobnych prac remontowych. (...) w dalszym ciągu wymagają jednak istotnych nakładów. W tych okolicznościach nie można jednakże zasadnie zarzucać zarządcy braku dbałości o stan techniczny budynków skoro w swoich działaniach musiał uwzględniać posiadane przez pozwaną środki finansowe.

Część mieszkańców wspólnoty jest zadowolona z przeprowadzonych remontów natomiast część, w tym powódka, uważa, że zarządca przeprowadzał remonty, które nie były najpilniejsze. Na tak zróżnicowaną ocenę bez wątpienia ma wpływ liczba jej członków i ilość mieszkań. Zaoferowane przez powódkę dowody, jak również dowody przedłożone przez stronę przeciwną nie pozwalały na sformułowanie wniosku o istotnej wadliwości działania zarządcy.

Powódka zdołała wprawdzie wykazać, że w działaniu zarządcy pojawiały się błędy, jako że mylił numery budynków, czy też nie zauważał podwójnych faktur wystawionych przez wykonawców robót. Wszystkie te uchybienia były jednak korygowane. Możliwość pojawienia się błędów przy okazji zarządzania tak dużą Wspólnotą jest rzeczą naturalną i nie przesądza ona o celowym działaniu zarządcy na jej szkodę. Powódka podnosiła wiele zarzutów dotyczących prawidłowości działań zarządcy, nie zdołała jednak wykazać, by koszty prac remontowych były przezeń celowo zawyżane bądź też nie dokonywał on niezbędnego odbioru prac.

Powódka zaskarżyła wyrok w całości i podnosząc zarzuty naruszenia:

- art. 233 k.p.c. poprzez pominięcie przy dokonywaniu ustaleń zeznań świadków składanych na rozprawie w dniu 20.01.2015 r. oraz niedokonanie wszechstronnego rozważenia wszystkich zebranych w sprawie dowodów,
- art. 232 k.p.c. poprzez pominięcie wniosków dowodowych strony powodowej, w szczególności z dokumentów znajdujących się w posiadaniu strony pozwanej,
- art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez ustalenie, iż uchwała nr (...) jest uchwałą wiążącą mimo wyraźnego zaprzeczenia ze strony powódki,
- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez „przedstawienie sprzecznych ze sobą twierdzeń uzasadniających rozstrzygnięcie”,
- art. 23 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię odnośnie do wpływu na ważność uchwały czynności zbierania głosów i nieuprawnione rozszerzenie wyjątku od zasady liczenia głosów pod uchwałą wspólnoty mieszkaniowej,
- art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez jego niezastosowanie pomimo zaistnienia wskazanych w nim przesłanek

wniosła o jego zmianę przez ustalenie nieistnienia uchwały ewentualnie o jej uchylenie lub o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do twierdzeń skarżącego odnośnie zarzutu naruszenia przepisów prawa procesowego wskazać należy, że zarzut taki może zostać uznany za skuteczny jedynie wówczas, gdy zachodzi związek przyczynowy pomiędzy naruszeniem przepisu proceduralnego a treścią orzeczenia. Takiego związku apelująca nie wykazała podnosząc zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., jako że okoliczności faktyczne, które miały za cel wykazanie zasadności podnoszonych przez powódkę zarzutów formalnych, a mianowicie: brak wymaganej większości głosów przy podejmowaniu uchwały, wadliwość pełnomocnictw udzielonych do głosowania, nieważność niektórych oddanych głosów, czy też zarzuty wskazujące na to, że obecność B. W. przy zbieraniu głosów miała istotny wpływ na przebieg i ostateczny wynik głosowania zostały prawidłowo ustalone zaś treść motywów apelacji wskazuje, że skarżąca kwestionuje w istocie ich ocenę jurydyczną.

Ustalenia te, istotne dla rozstrzygnięcia w materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie nie wykazują tak błędów natury faktycznej, jak i logicznej, stąd Sąd Apelacyjny je w pełni podziela, przyjmując za własne.

Z kolei artykuł 232 zd. 1 k.p.c. wskazuje na obowiązek przedstawienia faktów i dowodów przez strony i z tego względu nie może mieć wpływu na poprawność wydanego przez sąd rozstrzygnięcia. Adresatem tej normy są strony, a nie sąd, co oznacza, że to strony obowiązane są przedstawiać dowody, a sąd nie może również co do zasady zastępować stron w jego wypełnieniu.

Zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia jest natomiast zasadny tylko wówczas, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wymienionych w art. 328 § 2 k.p.c. zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli instancyjnej, czyli gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu uniemożliwia całkowicie sprawdzenie toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia o określonej treści. Taka sytuacja w rozpoznawanej sprawie nie zachodzi i sfera motywacyjna zaskarżonego orzeczenia poddaje się nadto ocenie instancyjnej w związku z czym przychylić się do oceny Sądu Okręgowego, że w ustalonych okolicznościach faktycznych brak jest podstaw do uwzględnienia żadnego ze zgłoszonych przez powódkę roszczeń, a więc tak roszczenia głównego o ustalenie nieistnienia zaskarżonej uchwały nr (...) z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie uchylenia uchwały nr (...) z dnia 4 listopada

2013 r. o rozwiązaniu umowy o zarządzanie z dotychczasowym zarządcą, jaki i żądania ewentualnego o uchylenie wymienionej uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: u.w.l.), jako że brak jest podstaw do zanegowania oceny Sądu Okręgowego, że zaskarżona uchwała nie jest niezgodna z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali, ani też nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesów właścicieli.

Odnosząc się do dalszych zarzutów apelacji należy na wstępie przypomnieć, że wprawdzie w doktrynie istnieją spory co do dopuszczalności wyodrębniania, obok uchwał nieważnych z powodu ich sprzeczności z prawem, kategorii uchwał nieistniejących, to w judykaturze przeważa zdecydowanie pogląd opowiadający się za taką możliwością i celowością. Przypadki uchwał nieistniejących są kategorią odmienną o uchwał sprzecznych z prawem; charakteryzuje je przy tym tak drastyczny, krańcowy stopień natężenia wadliwości, że usprawiedliwia to uznanie ich za nieistniejące, a więc za niewywołujące żadnych skutków prawnych. O nieistnieniu uchwały można w szczególności mówić wtedy, gdy nieprawidłowości w zwołaniu lub procedowaniu określonych organów wykluczają możliwość stwierdzenia, że wyraziły one wolę jako ten właśnie uprawniony organ. Natomiast wadliwości wyrażające się w działaniu w niepełnym składzie, nie pozwalającym na skuteczne wyrażenie woli, powodują jedynie nieważność podjętej uchwały, która jednak obiektywnie istnieje (por. wyrok SN z 20 lutego 1987 r., I PR 1/87, OSNC 1988/684) co oznacza, że dopóty dopóki nie została zaskarżona musi być respektowana zarówno między członkami wspólnoty mieszkaniowej, jak i przez osoby trzecie, a także wykonywana przez zarząd. Oznacza to także, że w innym procesie podnoszenie zarzutu nieważności uchwały z powodu jej sprzeczności z prawem jest bezskuteczne.

Z art. 23 ust. 1 u.w.l. wynika, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Zgodnie z tym przepisem do zbierania głosów pod uchwałą w drodze indywidualnego zbierania głosów uprawniony jest wyłącznie zarząd, jeżeli jednak były one zebrane przez osoby nieuprawnione, to jak się przyjmuje trafnie w judykaturze, podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonane przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005/7-8/132 oraz SA w Szczecinie z dnia 21 maja 2015 r., I ACa 85/15)

W rozpoznawanej sprawie poza sporem pozostaje, że zaskarżona uchwała została podjęta częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, przy czym głosy te zbierała osoba, która była do tego uprawniona przy udziale członka komisji rewizyjnej B. W.. Przy podejmowaniu tej uchwały nie doszło zatem do naruszenia przepisów ustawy o charakterze formalnym i z dowodów przeprowadzonych w sprawie wynika, że sposób zbierania głosów nie wpłynął na treść uchwały i to nawet przy przyjęciu, że część głosów zebrała B. W.. Ustalone w sprawie okoliczności faktyczne towarzyszące głosowaniu nad zaskarżoną uchwałą, nie dają również podstaw do przyjęcia, zgodnie z sugestią powódki, że w trakcie głosowania dochodziło do wprowadzania właścicieli lokali w błąd co do treści podejmowanej uchwały.

Wątpliwości Sądu Apelacyjnego co do prawidłowości zaskarżonej uchwały nie budzi również podnoszona przez skarżącą okoliczność, że osoby głosujące w listopadzie 2013 r. za zmianą zarządcy, głosowały zupełnie odmiennie i w lutym 2014 r. domagały się uchylenia tej uchwały.

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika bowiem, że uchylona uchwała została podjęta w oparciu o nieprawdziwe zarzuty, jakie kierowano pod adresem zarządcy.

Z kolei, dla skutecznego podjęcia przez właścicieli lokali danej uchwały wymagane jest jej powzięcie w jednym ze wskazanych trybów, większością głosów (więcej niż 50% głosów) 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. Zgodnie z art. 23 ust. 2 u.w.l. w umowie lub w uchwale podjętej w trybie określonym w tym przepisie można postanowić, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Modyfikacja ustawowego sposobu głosowania na głosowanie według zasady „jeden właściciel – jeden głos” nie może być generalna. W wyroku z dnia 3 kwietnia 2008 r., II CSK 605/07, LEX nr 500179, Sąd Najwyższy określił, iż odstępstwo od „udziałowego” sposobu

głosowania i to „na każde żądanie” właścicieli oznacza konieczność określenia materii, w której mogłoby nastąpić głosowanie w sposób przyjęty w art. 23 ust. 2a u.w.l. Skonkretyzowanie materii będącej przedmiotem danej uchwały, a więc odejście od tradycyjnego sposobu głosowania – tak jak to miało miejsce w sprawie niniejszej - nie jest w takim przypadku generalne, co przemawia za jego dopuszczalnością.

Z przeprowadzonych dowodów wynika, że uchwała nr (...) z dnia 22 marca 2012 r. wprowadziła zasadę głosowania jeden właściciel - jeden głos w sprawach odwołania lub zmiany zarządcy i przyjęcie takiego sposobu głosowania w sprawie odwołania lub zmiany zarządcy pozwanej zostało nadto przegłosowane większością udziałów w nieruchomości wspólnej. Za jej przyjęciem głosowali bowiem właściciele reprezentujący 55,742% udziałów w nieruchomości wspólnej. Uchwała ta precyzyjnie określa kategorię spraw, do których ma zastosowanie w związku z czym zarzuty powódki kierowane pod jej adresem należało uznać za niezasadne. Nie podważyła bowiem skutecznie wiarygodności i mocy dowodowej przedłożonego przez pozwaną dokumentu a jej subiektywne przekonanie o nieobowiązaniu uchwały lub brak wiedzy o jej istnieniu nie może prowadzić do podważenia jej istnienia; nadto nie została zaskarżona.

Skoro zatem za przyjęciem zaskarżonej uchwały głosowało 124 właściciele lokali spośród ogólnej liczby 202 właścicieli, to nie ulega wątpliwości, że uchwała została podjęta przez większość właścicieli lokali i nawet przy przyjęciu nieważności głosów oddanych na podstawie udzielonych pełnomocnictw (rodzajowych) wobec braku bliższego sprecyzowania ich przedmiotu i głosów zakwestionowanych co do ich ważności przez powódkę (dotyczy to ważności głosu oddanego przez córkę A. K. z uwagi na brak przedłożenia stosownego dokumentu pełnomocnictwa i głosu oddanego przez B. M. jako właścicielkę dwóch lokali), okoliczność ta nie zmieniałaby ostatecznego wyniku głosowania. W dalszym ciągu bowiem liczba głosów oddanych za podjęciem zaskarżonej uchwały wynosi więcej niż 50%; większość wymagana dla podjęcia uchwały wynosiła bowiem 102 głosy, a dla skutecznego zakwestionowania zaskarżonej uchwały powódka zobowiązana była wykazać nieprawidłowe oddanie 23 głosów, czego nie uczyniła.

Ponieważ, jak już wyżej wskazano, w orzecznictwie utrwalony pozostaje pogląd, zgodnie z którym zarzuty formalne mogą stanowić podstawę do uchylenia uchwały jedynie wówczas, gdy wadliwości postępowania miały lub mogły mieć wpływ na treść uchwały, to na podzielenie zasługuje zatem pogląd Sądu pierwszej instancji, że powódka nie wykazała by wskazywane uchybienia miały wpływ na treść zaskarżonej uchwały.

Powódka nie wykazała także by przedmiotowa uchwała pozostawała w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

W niniejszej sprawie rozstrzygnięcia wymagało także, czy zaskarżona uchwała narusza interes powódki, a to wobec zarzutu apelacji naruszenia art. 25 ust. 1 u.w.l. Zgodnie z nim, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. W poglądach orzecznictwa i doktryny zgodnie podkreśla się, że naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu powyższego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego, a o sprzeczności z interesem właściciela można mówić wtedy, gdy uchwała z formalnego punktu widzenia nie narusza żadnego przepisu, lecz jest dla członka niekorzystna z gospodarczego, czy też z osobistego punktu widzenia. W przypadku uchwał wspólnoty mieszkaniowej pojęcie "interesu" należy interpretować szeroko, ponieważ naruszenie interesu właścicieli dotyczy bezpośrednio ich nieruchomości (tak: w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 1 października 2015 r., I ACa 320/15, niepubl.).

Zaoferowane przez powódkę dowody nie potwierdziły zasadności zarzutów powódki odnośnie do nieprawidłowości w sprawowaniu zarządu przez spółkę (...) Sp. z o.o. i nie pozwoliły na sformułowanie wniosku o istnieniu istotnych uchybień w jej działalności, jako zarządcy. Podkreślenia zaś wymaga, na co zasadnie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, że funkcjonowanie

wspólnoty mieszkaniowej musi godzić różne interesy jej członków. Prawie każda uchwała jest bowiem dla części z nich mniej a dla części bardziej korzystna niż stan dotychczasowy, co nie stanowi jeszcze o naruszeniu interesu i możliwości jej uchylecia.

Z powyższych względów i na podstawie art. 385 k.p.c. apelacja podlegała oddaleniu, jako nieuzasadniona.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego uzasadnia, stosownie do jego wyniku, art. 98 w zw. z art. 98 i 99 k.p.c. oraz 8 ust.1 pkt 1 w zw. z § 20 i § 10 ust. 1 pkt 2 i § 15 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Pobrano również od powódki nieuiszczoną przezeń w wysokości 200 zł od żądania ewentualnego (uchylenia uchwały na wypadek nieuwzględnienia przez sąd apelacyjny żądania apelacji żądania postawionego na pierwszym miejscu – art. 191 k.p.c.). Orzeczenie w tym przedmiocie zapada bowiem w orzeczeniu końcowym w przypadku rozpoznania obu powództw, co w niniejszej sprawie miało miejsce.

SSA Barbara Kurzeja SSA Janusz Kiercz SSA Grzegorz Stojek