

Sygn. akt I ACa 541/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Czepiel
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik SSO (del.) Wojciech Żukowski (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Krzysztof Malinowski

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. N. i R. N.

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

o stwierdzenie nieważności uchwał ewentualnie o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 13 grudnia 2017 r. sygn. akt I C 1289/16

I. oddala apelację,

II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej kwotę 270 (słownie: dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Józef Wąsik SSA Paweł Czepiel SSO (del.) Wojciech Żukowski

Sygn. akt I ACa 541/18

UZASADNIENIE

Powodowie M. N. i R. N. – w pozwie wniesionym 12 lipca 2016 r., a skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w K. – wnieśli o: 1/ stwierdzenie nieważności uchwały nr (...), uchwały nr(...)oraz uchwały nr (...)podjętych przez zebranie właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty w dniu 22 marca 2016 r. w przedmiocie odpowiednio: odwołania dotychczasowego zarządcy nieruchomości; powierzenia zarządu nieruchomością Wspólnoty nowemu zarządcy; udzielenia pełnomocnictwa A. W. oraz A. K. do zawarcia umowy z nowym zarządcą w imieniu Wspólnoty – jako sprzecznych z ustawą i podjętych w nieważnym głosowaniu; 2/ ewentualnie, uchylenie uchwały nr (...),

uchwały nr(...) oraz uchwały nr (...) podjętych przez zebranie właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty w dniu 22 marca 2016 r. w przedmiocie odpowiednio: odwołania dotychczasowego zarządu nieruchomości; powierzenia zarządu nieruchomości Wspólnoty nowemu zarządcy; udzielenie pełnomocnictwa A. W. oraz A. K. do zawarcia umowy z nowym zarządcą w imieniu Wspólnoty – jako sprzecznych z dobrymi obyczajami oraz godzących w interes Wspólnoty.; 3/ zasądzenie kosztów.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów.

Wyrokiem z 13 grudnia 2017 r. Sąd Okręgowy w Krakowie, sygn. I C 1289/16 w pkt. I oddalił powództwo, a w pkt. II zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej 377 zł tytułem kosztów procesu.

Za bezsporne Sąd Okręgowy uznał, że powodowie są członkami pozwanej Wspólnoty. Ich udział w nieruchomości wspólnej wynosi 29/10 000. Sposób zarządu nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. został ustalony w umowie z 14 grudnia 2008 r. (Rep. (...) nr (...)). Zarząd ten został powierzony A. S.. Ani sposób zarządu, ani też osoba zarządcy nie zostali ujawnieni w księdze wieczystej. Została natomiast zawarta umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną (w 2008 r.) w zwykłej formie pisemnej.

Jak stwierdził Sąd Okręgowy, zaskarżona uchwała nr (...) dotyczyła odwołania dotychczasowego zarządcy nieruchomości w osobie A. S.. Z kolei przedmiotem uchwały nr (...) było powierzenie zarządu nieruchomości Wspólnoty nowemu zarządcy, a uchwały nr (...) udzielenie pełnomocnictwa A. W. oraz A. K. do zawarcia umowy z nowym zarządcą w imieniu pozwanej Wspólnoty. Zaskarżone uchwały nie zostały zaprotokołowane przez notariusza.

Sąd Okręgowy zauważył, że na zebraniu właścicieli lokali w dniu 23 stycznia 2017 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów została podjęta, zaprotokołowana przez notariusza, uchwała nr (...), którą postanowiono zmienić sposób zarządu nieruchomością wspólną, w ten sposób, że odwołano dotychczasowy zarząd sprawowany przez zarządcę oraz uchwalono, że zarząd sprawowany będzie przez właścicieli lokali lub osoby fizyczne spoza ich grona w trybie art. 20 u.w.l. Z kolei uchwałą nr (...) zebranie właścicieli powołało Zarząd Wspólnoty, w skład którego weszły 3 osoby: A. W., E. G. i A. G..

Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że powodowie są właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w K. w budynku przy ul. (...). Zarząd nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. został ustalony w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zawartej w dniu 14 grudnia 2008 r. w formie aktu notarialnego. Strony powierzyły zarząd nieruchomością wspólną i zleciły zarządzanie A. S., która oświadczyła, że przyjmuje zarząd i zarządzanie powyższą nieruchomością.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że ustalono Statut wspólnoty – zawierający zasady zarządu nieruchomością wspólną. Zgodnie z § (...) Statutu właściciele lokalu mogą w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub w umowie zwartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej lub prawnej. Zgodnie ze Statutem uchwały podejmowane są większością głosów wszystkich właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej (§ (...)). Uchwały są podejmowane na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów. Statut Wspólnoty przewiduje także, że uchwała może zostać podjęta w trybie mieszanym, częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd został powierzony.

W dniu 22 marca 2016 r. odbyło się coroczne zebranie Właścicieli lokali – zwołane przez zarządcę A. S.. Powodowie zostali zawiadomieni o zebraniu przez A. S., ale w nim nie uczestniczyli. Obecni na zebraniu członkowie wspólnoty (około 15 osób reprezentujących około 11,70 % udziałów) złożyli formalny wniosek o uzupełnienie przedstawionego porządku obrad o dodanie do niego punktu obejmującego głosownie nad zaskarżonymi uchwałami: nr (...), nr (...) oraz nr (...). Ówczesny zarządca nieruchomości A. S. opuściła zebranie kwestionując ważność tych uchwał wobec nie zaprotokołowania ich przez notariusza. Przeprowadzono głosowanie, ale wobec braku wymaganej większości głosów, skierowano uchwały do indywidualnego zbierania głosów, które odbywało się do uzyskania większości głosów. Głosy zbierali A. W. i A. K.. W dniu 17 maja 2016 r. uchwała nr (...) uzyskała bezwzględną większość głosów (59,37%).

Sporządzono protokół i powiadomiono właścicieli lokali o wynikach głosowania nad tą uchwałą na piśmie. Informacje włożono do skrzynek pocztowych. W dniu 25 sierpnia 2016 r. zakończono zbieranie głosów nad uchwałami nr (...)i (...)wobec uzyskania większości głosów za podjęciem uchwał. Uchwały te zostały podjęte w trybie mieszanym, częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, zaś większość głosów liczono według wielkości udziałów. Za przyjęciem wskazanych uchwał zagłosowało odpowiednio 50,38 % (uchwała na (...)) i 51,64 % (uchwała na (...)) właścicieli lokali, przeciwko było 0 %. Zdecydowana większość właścicieli lokali była za odwołaniem zarządcy w osobie A. S.. Zarzucano jej niegospodarność. Wolę większości właścicieli potwierdziła uchwała nr (...), którą postanowiono zmienić sposób zarządu nieruchomością wspólną, w ten sposób, że odwołano dotychczasowy zarząd sprawowany przez zarządcę oraz uchwalono, że zarząd sprawowany będzie przez właścicieli lokali lub osoby fizyczne spoza ich grona w trybie art. 20 u.w.l.

Jak wskazał Sąd Okręgowy, głosy nad powyższymi uchwałami były zbierane od marca 2016 r. przez właścicieli lokali, a to: A. W. i A. K.. Osoby zbierające głosy przychodziły do kolejnych członków Wspólnoty lub wrzucały karty do głosowania do skrzynek pocztowych właścicieli. Na osoby głosujące nie była wywierana żadna presja, ich decyzje były w pełni samodzielne i swobodne. O powyższych uchwałach poinformowano A. S., którą pismem z 25 sierpnia 2016 r. wezwano o wydanie dokumentów księgowych strony pozwanej. Nowym zarządcą miał być K. D.. A. S. nie chciała mu wydać dokumentów księgowych pozwanej Wspólnoty. Rachunek bankowy pozwanej Wspólnoty był prowadzony przez (...) Bank S.A. W ocenie pracownika tego Banku pojawiła się niezgodność wyniku głosowania nad zaskarżonymi uchwałami. Dział prawny Banku nie dokonał przeliczenia głosów ale zwrócił się o to do A. S.. K. D. nie był wzywany o dostarczenie dokumentów, czy złożenie wyjaśnień. Nie toczyło się postępowanie karne w sprawie sfalszowania zaskarżonych uchwał czy bezprawnych prób przejęcia konta bankowego pozwanej wspólnoty czy też przeciwko K. D..

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Wyjaśnił, że co do zasady jedyną drogą do wzruszenia uchwały wspólnoty właścicieli lokali jest jej zaskarżenie w trybie art. 25 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: u.w.l.). Bowiern uznanie, że uprawniony może występować z żądaniem ukształtowania prawa na zasadzie art. 189 k.p.c. w każdym czasie, bez względu na treść art. 25 u.w.l. prowadziłoby do nieuzasadnionego obejścia wskazanej regulacji prawnej. Zdaniem Sądu Okręgowego, wyjątkowo dopuszcza się możliwość uznania uchwały za bezwzględnie nieważną na podstawie art. 58 k.c., w przypadku szczególnie rażącego naruszenia przepisów prawa, w stopniu nie pozwalającym, z uwagi na podstawowe zasady porządku publicznego i prawnego, na utrzymanie jej w obrocie.

Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie nie znalazł żadnych szczególnych okoliczności, które świadczyć miałyby o tym, że zaskarżone uchwały w rażący sposób naruszają podstawowe przepisy prawa, a ponadto powodowie nie wykazali swojego indywidualnego interesu prawnego w niniejszej sprawie w rozumieniu art. 189 k.p.c.

Sąd Okręgowy zauważył, że jako koronny argument sprzeczności z prawem powodowie zarzucili brak zaprotokołowania uchwał przez notariusza. Z kolei strona pozwana podniosła, że zaskarżona uchwała nr(...)nie wprowadza zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, a jedynie prowadzi do zmiany osoby zarządcy, wobec czego zaprotokołowanie tejże uchwały przez notariusza było zbędne. Podniosła także, że ani sposób zarządu, ani też osoba zarządcy nie zostali ujawnieni w księdze wieczystej. W każdym razie powodowie nie udowodni, że sposób zarządu nieruchomością został ujawniony w księdze wieczystej.

Odnosząc się do kwestii zasadniczej Sąd Okręgowy wskazał, że skarżona uchwała zgodnie z art. 18 ust. 1 u.w.l., nie musiała zostać zaprotokołowana przez notariusza, nie zmieniała bowiem ustalonego sposobu zarządu, a podmiot zarządzający nie był ujawniony w księdze wieczystej. Brak było także podstaw, zdaniem Sądu Okręgowego, do przyjęcia by zaskarżona uchwała naruszała prawo wskutek niezachowania formy aktu notarialnego (lub w jakikolwiek inny sposób) oraz by naruszała umowę właścicieli lokali. W szczególności za niezasadne Sąd Okręgowy uznał zarzuty powodów dotyczące sposobu oddawania głosów za uchwałą. Jak zauważył, powodowie twierdzili, że stosowanie mieszanego sposobu głosowania – na zebraniu właścicieli i w drodze indywidualnego zbierania głosów – było niedopuszczalne. Jednak mieszanego sposobu zbierania głosów dotyczy § (...)statutu pozwanej wspólnoty, traktujący o głosowaniu nad uchwałami częściowo na zebraniu właścicieli, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania

głosów. I taki przypadek miał miejsce w niniejszej sprawie, bowiem w zebraniu właścicieli w dniu 22 marca 2016 r. uczestniczyło około 15 właścicieli lokali, co stanowiło 11,7 % udziałów w całej Wspólnocie. Wobec braku wystarczającej liczby głosów do przyjęcia lub nieprzyjęcia uchwały, poddano ją pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów, w ramach którego za jej przyjęciem zagłosowało ponad 50% udziałów. Łącznie za przyjęciem uchwał opowiedzieli się właściciele reprezentujący odpowiednio 59,37%, 50,38% i 51,64% udziałów, tym samym zarzuty powodów o wadliwym sposobie głosowania należało uznać za bezzasadne.

Sąd Okręgowy stwierdził, że znaczenie decydujące ma faktyczny przebieg procedury podejmowania zaskarżonych uchwał w trybie – przewidzianego w art. 23 u.w.l. jako alternatywa do podjęcia uchwały bądź to na zebraniu bądź też częściowo na zebraniu, częściowo zaś w trybie obiegowym – indywidualnego zbierania głosów. Z ustalonego przez Sąd Okręgowy stanu faktyczne wynika zatem, że zaskarżone uchwały uzyskały wymaganą większość głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów (art. 23 ust. 2 u.w.l.). Jak wyjaśnił Sąd Okręgowy dniem podjęcia uchwały nr(...)był dzień 17 maja 2016 r., w którym uchwała nr (...)uzyskała bezwzględną większość głosów (59,37%). Istotne jest, że sporządzono protokół i powiadomiono właścicieli lokali o wynikach głosowania nad tą uchwałą na piśmie, a informacje włożono do skrzynek pocztowych. Z kolei 25 sierpnia 2016 r. zakończono zbieranie głosów nad uchwałami nr(...)i (...). W tym kontekście twierdzenia powodów dotyczące rzekomej sprzeczności pomiędzy datami oraz okoliczność, iż zaskarżona uchwała nie została poddana pod głosowanie na zebraniu Wspólnoty są zdaniem Sądu Okręgowego, zupełnie bezzasadne.

Brak było w ocenie Sądu Okręgowego, nadto innych okoliczności, które mogłyby przemawiać za żądaniem stwierdzenia nieważności zaskarżonych uchwał, w szczególności zaś nie mogą być za takie uznane uchybienia formalne przy zbieraniu głosów od poszczególnych właścicieli lokali, polegające na ich zbieraniu nie przez zarząd – jak wymaga tego przepis art. 23 ust. 1 u.w.l. – ale przez członków Wspólnoty. Podjęcie bowiem przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonane przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylenia przez Sąd, wyłącznie w sytuacji, gdy uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść. Skoro zatem zbieranie głosów przez osoby nieuprawnione nie stanowi samoistnej przesłanki uzasadniającej uchylenie uchwały na podstawie art. 25 u.w.l., to tym bardziej okoliczność ta nie może być utożsamiana z tak rażącym uchybieniem w procedurze podejmowania uchwały, które skutkowałoby jej nieważnością.

Zatem jak podsumował Sąd Okręgowy, na uwzględnienie nie zasługiwało żądanie stwierdzenia nieważności, jak również sformułowane przez powodów żądanie ewentualne dotyczące uchylenia zaskarżonych uchwał.

Przechodząc natomiast do oceny zasadności żądania uchylenia przedmiotowych uchwał na podstawie art. 25 u.w.l., Sąd Okręgowy wskazał, że legitymacja czynna powodów jako właścicieli lokalu położonego w nieruchomości przy ul. (...) nie może budzić wątpliwości.

W kontekście treści zaskarżonych uchwał Sąd Okręgowy wyjaśnił, że przepisy u.w.l. nie wskazują żadnych przesłanek, od których spełnienia zależałaby możliwość odwołania czy zmiany zarządcy, jak również wymaganej treści uchwały w tym przedmiocie, co oznacza, że właściciele lokali dysponują w tym zakresie daleko idącą swobodą. Sąd Okręgowy przyjął, że istotne jest jedynie, aby treść uchwały nie budziła wątpliwości, co do jej przedmiotu.

W ocenie Sądu Okręgowego treść zaskarżonych uchwał była jednoznaczna, zaś zarzuty powodów bezzasadne.

Jak zauważył Sąd Okręgowy powodowie podkreślali, że podpisy pod uchwałą były zbierane przez osoby nieuprawnione, co było zgodne z prawdą. Zgodnie bowiem z art. 23 ust. 1 u.w.l. zbierania głosów w trybie obiegowym może nastąpić jedynie przez zarząd, podczas gdy w niniejszej sprawie głosy te były zbierane przez dwóch członków Wspólnoty, spośród których żaden nie pełnił wówczas funkcji członka zarządu. Nie mniej jednak podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonane przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylenia przez Sąd, wyłącznie w sytuacji, gdy uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść. Tymczasem powodowie nie wywiązali się w tym zakresie z ciężącego na nim ciężaru dowodu i nie wykazali, iż zbieranie głosów przez osoby nieuprawnione miało wpływ na wynik głosowania. Świadkowie

nie wskazali, aby sposób głosowania miał wpływ na decyzję właścicieli, którzy w analogiczny sposób zagłosowali nad uchwałą nr (...).

Także ewentualne inne uchybienia formalne zarzucanie przez powodów, zdaniem Sądu Okręgowego nie miały wpływu na wynik głosowania. Wielokrotnie bowiem w orzecznictwie podkreślano, że decydująca powinna być przede wszystkim treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, nie zaś kwestie proceduralne. Większość właścicieli zagłosowała za podjęciem zaskarżonych uchwał. Za zmianą osoby zarządcy głosowano z powodu podnoszonych zarzutów niegospodarności. W tym kontekście Sąd Okręgowy zauważył, że podjęcie przez członków Wspólnoty inicjatywy zbierania głosów w trybie obiegowym zostało niejako wymuszone przez samą A. S., która opuściła zebranie w dniu 22 marca 2016 r. i nie uwzględniła wniosku właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów o zbieraniu głosów nad zaskarżonymi uchwałami (wprowadzonymi do porządku obrad). Sąd Okręgowy nie zaakceptował sytuacji, gdy aktualny zarządca uniemożliwia właścicielom lokali realizację ich ustawowych uprawnień i blokuje możliwość odwołania tegoż zarządcy.

O niezgodności z przepisami prawa skutkującej koniecznością uchylenia zaskarżonej uchwały w ocenie Sądu Okręgowego, nie można było również powiedzieć w przypadku podnoszonych przez powodów nieprawidłowości dotyczących podpisów pod protokołami skoro A. W. był przewodniczącym zebrania. Niezależnie bowiem od tego, iż powodowie nie podjęli trudu wskazania jak zarzucane uchybienie wpłynęło na treść uchwały i wynik głosowania, w pełni aktualne pozostają w tym względzie uwagi dotyczące potrzeby dokonywania liberalnej oceny spełnienia wymogów formalnych przy podejmowaniu uchwały. Sąd Okręgowy nie przyjął również, w odniesieniu do późniejszej uchwały nr(...), że zaskarżone uchwały świadczą o naruszeniu zasad prawidłowego zarządu nieruchomością Wspólnoty.

Wreszcie, jak stwierdził Sąd Okręgowy, powodowie w żadnej mierze nie uprawdopodobnili ustawowego terminu do wniesienia powództwa o uchylenie uchwał – poza bowiem samymi ich twierdzeniami nie przedłożyli oni jakichkolwiek innych dowodów potwierdzających termin dowiedzenia się przez nich o treści zakwestionowanych uchwał.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy uznał, że żadne z żądań powodów nie zasługiwało na uwzględnienie, co skutkowało koniecznością oddalenia powództwa na mocy powołanych przepisów.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na zasadzie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., zasądzając od powodów – jako strony przegrywającej – na rzecz strony pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą złożyły się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 360 zł (§ 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz.U. z 2015, poz. 1800 ze zm., obowiązującego w dacie wszczęcia sprawy) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie M. N. i R. N., zaskarżając go w całości i wnosząc o: 1/ zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uznanie powództwa w tym samym zakresie, przeprowadzenie dowodu z treścią księgi wieczystej prowadzonej dla wspólnoty oraz pisma banku (...) z 13 września 2016 r., zasądzenie kosztów; 2/ uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji wraz z orzeczeniem o kosztach (ewentualnie, gdyby postępowanie dowodowe powinno zostać przeprowadzone przez Sąd I instancji).

Powodowie postawili zarzut:

1. Naruszenia art. 18 ust. 1 i 2 w zw. z art. 18 ust. 2a u.w.l., przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że podjęcie przez pozwanego zaskarżonych uchwał nie wymagało udziału notariusza wobec okoliczności, że aktem notarialnym z 2008 r. (podczas wyodrębnienia pierwszego lokalu i powstania Wspólnoty) został określony sposób zarządu nieruchomością oraz osoba zarządcy nieruchomości, wobec czego do jego zmiany potrzebny był udział notariusza i podjęcie uchwały w formie kwalifikowanej.

2. Naruszenia art. 217 § 1 i 2 k.p.c., przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na nieprzeprowadzeniu przez Sąd I instancji dowodu z księgi wieczystej pozwanej Wspólnoty, pomimo złożenia przez powodów ww. wniosku dowodowego w treści pozwu, a także wskazania, że przeprowadzenie dowodu z treści księgi wieczystej pozwoli na ocenę udziałów głosujących członków Wspólnoty pod zaskarżonymi uchwałami, a także wskaże czy w dziale (...)księgi wieczystej znajdował się wpis zarządcy nieruchomości Wspólnoty co powodowałyby potrzebę udziału notariusza podczas głosowania nad uchwałami.

3. Naruszenia art. 233 § 1 i 2 k.p.c., przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na dokonaniu dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału dowodowego w sprawie, poprzez:

a. Uznanie, że uchwała (...)zapadła w dniu 17 maja 2016 r., natomiast uchwały (...)i (...)w dniu 25 sierpnia 2016 r., podczas gdy z treści stanowiska banku (...) wynika, że przedłożone w dniu 9 września 2016 r. dokumenty ww. uchwał nie posiadały wymaganej bezwzględnej większości głosów, wobec czego, nie sposób uznać, aby zostały skutecznie podjęte wcześniej. Ponadto, fakt późniejszego zbierania głosów nad uchwałami oraz przedstawienie ich w Sądzie dopiero w listopadzie 2017 roku oraz brak przedstawienia uchwał na wniosek zarządu Wspólnoty świadczy o braku ich podjęcia w maju lub sierpniu 2016 r.

b. Pominięcie okoliczności, że Wspólnota przedłożyła dwukrotnie dokumenty do banku, przy czym dokumenty złożone za drugim razem różniły się od dokumentów uchwał, na które pierwotnie powoływali się członkowie pozwanego, co uzasadnia nie tylko twierdzenie o innym terminie ich podjęcia, ale także o wątpliwościach w zakresie ich istnienia i podjęcia, na które wskazywali świadkowie w sprawie.

c. Przyjęcie, że wskazane przez pozwanego protokoły głosowania nad uchwałami potwierdzają podjęcie ich przez Wspólnotę, wobec tego, że zliczenie udziałów wskazanych przez pozwanego daje zupełnie inne wyniki, z których żaden nie przekracza 50% głosów.

d. Udział notariusza w głosowaniu nie był wymagany, wobec treści księgi wieczystej wskazującej, że kwestie zarządu i zarządzania pozwaną Wspólnotą zostały uregulowane w akcie notarialnym z 2008 r., podczas tworzenia Wspólnoty i wyodrębnienia pierwszego z lokali.

e. Wobec przyjęcia, że uchwały Wspólnoty dotyczyły jedynie zmiany osoby zarządcy, a nie sposobu zarządu w sytuacji, gdy działania członków Wspólnoty zaangażowanych w zbieranie głosów zmierzające do przejęcia kontroli nad rachunkiem bankowym Wspólnoty, świadczy o chęci przejęcia uprawnień zarządu, który dysponuje środkami Wspólnoty.

4. Błąd w ustaleniach faktycznych, przyjętych za podstawę wyroku, który mógł mieć istotny wpływ na treść wydanego orzeczenia w sprawie, poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że:

a. Zaskarżona uchwała (...)dotyczyła zamiany osoby zarządcy, a nie o sposobu zarządu, przez co podczas głosowania nad ww. uchwałą oraz zbieraniem nad nią głosów nie był wymagany udział notariusza, w sytuacji, gdy zarząd oraz zarządzanie nieruchomością Wspólnoty zostały powołane w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l., każdy z członków Wspólnoty podczas podpisywania swojego aktu notarialnego miał wiedzę o powołaniu zarządu i zarządcy, a dodatkowo zarząd i osoba zarządcy były wpisane do treści księgi wieczystej, przez co należy uznać, że do zmiany zarządu jak i zarządcy wymagany był udział notariusza, czego potwierdzeniem jest późniejsze zwrócenie się Wspólnoty do dotychczasowego zarządcy o zwołanie zebrania Wspólnoty w styczniu 2017 r.

b. Uchwała (...)została przyjęta przez pozwanego w dniu 17 maja 2016 r., podczas gdy w tym terminie uchwała nie tylko nie uzyskała większości głosów, ale na podstawie dostarczonych do banku dokumentów pracownicy banku stwierdzili, że nie wskazują one na skuteczne podjęcie uchwały skutkujące przekazaniem uprawnień do dysponowania rachunkiem bankowym pozwanego, a ponadto, jeszcze po tej dacie były zbierane głosy pod uchwałą,

dodawane kolejne głosy przekazywane później do banku, a także sam tekst uchwał został ujawniony w Sądzie Okręgowym przez pozwanego dopiero w listopadzie 2016 r.

c. Wyniki głosowania nad uchwałami wynoszą – (...)–59,37%; (...) – 50,38%; (...) – 51,64%, podczas gdy policzenie wyników głosowania w oparciu o dokumenty dostarczone przez pozwaną dają odpowiednio wyniki: uchwała (...)– 41,46%; uchwała(...)– 34,35%; uchwała (...)– 34,9% głosów, wobec czego należy przyjąć, że każda z uchwał nie osiągnęła wymaganej większości do jej przyjęcia.

d. Powodowie kwestionowali dopuszczalność przeprowadzenia głosowania w trybie mieszanym podczas gdy powodowie nie kwestionowali samej możliwości przeprowadzenia głosowania w tym trybie, natomiast kwestionowali sposób jego przeprowadzenia w stosunku do uchwał (...); (...); (...), wskazując na fakt, że nie poinformowano członków Wspólnoty mieszkających poza terenem nieruchomości Wspólnoty o wprowadzeniu tych uchwał pod głosowanie, a także nie umożliwiono zwołania w tym zakresie zebrania i prawidłowego poinformowania członków Wspólnoty o nowych uchwałach, a także brak weryfikacji składanych podpisów pod uchwałami, które zbierali członkowie pozwanej Wspólnoty.

e. Dotychczasowy zarządca Wspólnoty pozostawał bierny wobec zgłoszenia członków Wspólnoty o poddanie pod głosowanie trzech uchwał, w sytuacji gdy podczas zebrania Wspólnoty w marcu 2016 r. zarządca wskazał, że w związku ze zgłoszeniem wniosku o głosowanie uchwał(...) i (...) należy poinformować o ich treści innych członków Wspólnoty i potraktował stanowisko obecnych członków Wspólnoty jako wniosek o zwołanie kolejnego zebrania deklarując, że takie zebranie zostanie zwołane po wysłaniu formalnych zawiadomień do wszystkich członków Wspólnoty z informacją na temat pełnego brzmienia tekstu uchwał proponowanych pod głosowanie.

f. Wspólnota wezwała zarządcę A. S. do wydania dokumentów pismem z dnia 25 sierpnia 2016 r., w sytuacji, gdy zarządca kierowała do członków Wspólnoty wezwania o okazanie uchwał, które miały zostać podjęte, natomiast członkowie Wspólnoty powoływali się na okoliczność ich zawarcia natomiast nie przekazali tekstów uchwał lub ich kopii, nie przekazali protokołów głosowania na ww. uchwałami, a zgodnie z zeznaniami świadków nadal prowadzili zbieranie głosów nad uchwałami, przez co nie można uznać aby uchwał zostały podjęte w maju lub sierpniu 2016 r., w szczególności, że uchwały i protokoły głosowania pojawiły się w sądzie dopiero w listopadzie 2016 r., natomiast Sąd Okręgowy w postanowieniu oddalającym wniosek o zabezpieczenie postępowania, wskazał, że wniosek oddala ponieważ miał wątpliwości w zakresie istnienia tych uchwał.

g. Pojawiła się niezgodność wyniku głosowania na zaskarżonymi uchwałami, podczas gdy z treści pisma banku z dnia 13 września 2016 r. oraz zeznań świadka K. C. wynika, że dostarczone uchwały przez K. D. w dniu 9 września 2016 r. nie zostały podjęte z uwagi na brak osiągnięcia przez nie większości głosów członków Wspólnoty.

h. Pominięcia okoliczności, że bank prowadzący rachunek Wspólnoty uznał, że uchwały nie zostały skutecznie podjęte, a następnie przekazał je do weryfikacji zarządcy A. S., natomiast Sąd Okręgowy błędnie przyjął, że bank nie dokonał oceny liczby głosów pod uchwałami, w sytuacji gdy bank podejmując decyzję o braku skutecznego podjęcia każdej z uchwał musiał podjąć ją w oparciu o weryfikację liczby głosów każdej z nich, a dopiero następnie przekazał je do zarządcy celem weryfikacji i potwierdzenia obliczeń banku.

W uzasadnieniu powodowie wskazali na błędne przyjęcie przez Sąd I instancji daty podjęcia każdej z zaskarżonych uchwał. Dla uchwały(...)Sąd Okręgowy przyjął datę podjęcia w dniu 17 maja 2016 r., dla (...) i (...) datę 25 sierpnia 2016 r. Powodowie wskazali, że postępowanie dowodowe w sprawie ewidentnie wskazało na brak możliwości podjęcia przez Wspólnotę zaskarżonych uchwał w ww. datach. Nie zgodzili się także z Sądem Okręgowym, że bank nie dokonał przeliczenia ilości głosów pod każdą z uchwał. Świadek będący pracownikiem banku zaznaczył, że konsultował się z prawnikiem banku i na podstawie tej analizy ustalono, że uchwały nie zapadły z uwagi na brak większości głosów. Ponadto, z treści zeznań tego świadka wyłania się obraz stanu faktycznego, w którym członkowie Wspólnoty ponownie zjawili się w banku, chcąc uzyskać dostęp do rachunku powołując się na te same uchwały, których treść, a w szczególności ilość podpisów różniła się od pierwotnie złożonych list do głosowania we wrześniu 2016 r.

Powyższe okoliczności, zdaniem powodów, potwierdzają świadkowie z grona członków Wspólnoty, którzy wskazywali na późniejsze zbieranie głosów pod uchwałami, pomimo tego, że już wówczas informowali mieszkańców o podjęciu uchwał, wobec których dalej trwało zbieranie podpisów.

Powodowie wskazali, że wątpliwości w zakresie istnienia uchwał w datach podanych przez pozwanych potwierdza bierność członków Wspólnoty w kwestii przedłożenia uchwał i protokołów głosowania do wiadomości zarządu Wspólnoty, a także przedłożenie ich dopiero w listopadzie 2016 roku w Sądzie podczas trwającego postępowania.

Dodali także, że nie można przyjąć za Sądem Okręgowym, że członkowie Wspólnoty zostali powiadomieni o wynikach głosowania. Nawet fakt wrzucenia do skrzynek pocztowych ulotek nie potwierdza tych okoliczności ze względu na brak jakiegokolwiek podpisu pod ich treścią, a także brak podania wszystkich danych podjętych głosowań. Powodowie zauważyli, że Członkowie Wspólnoty zbierający podpisy pod uchwałami dokonywali swobodnego wyboru osób, które informowali o wynikach głosowania i fakcie głosowania, pomijając w tym zakresie innych członków, także tych mieszkających poza Wspólnotą. Powodowie ocenili, że takie działanie miało na celu pozbawienie możliwości weryfikacji podanych wyników głosowania przez innych członków Wspólnoty. Ich zdaniem przedstawione przez pozwaną listy do głosowania z podpisami wskazują na brak uzyskania większości głosów w stosunku do każdej z uchwał. Bazując na udziałach wskazanych w listach i protokołach przedłożonych przez pozwanego można, zdaniem powodów, obliczyć, że za uchwałą(...)głosowało 41,46%; za uchwałą (...)– 34,35%; za uchwałą (...)– 34,9% głosów, wobec czego należy przyjąć, że każda z uchwał nie osiągnęła wymaganej większości do jej przyjęcia.

Powodowie zauważyli, że z uwagi na uregulowanie sposobu zarządu oraz powołanie osoby zarządcy w akcie notarialnym z dnia 14 lutego 2008 r., udział notariusza w głosowaniu był niezbędny.

W odpowiedzi na apelację powodowie wniesli o: 1/ jej oddalenie w całości; 2/ oddalenie wniosków dowodowych zgłoszonych w apelacji, a w razie ich dopuszczenia, dopuszczenie i przeprowadzenie kontr dowodu w postaci pisma dotychczasowego zarządcy A. S. do (...) Bank S.A. oddział w K. z dnia 17 sierpnia 2016 r. na okoliczność treści tam ujawnionych; 3/ zasądzenie kosztów.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny ustalenia faktyczne Sądu I instancji - z wyłączeniem kwestii dotyczących faktu podjęcia zaskarżonych uchwał i ujawnienia sposobu zarządu i osoby zarządcy w księdze wieczystej, o czym szerzej poniżej – akceptuje i przyjmuje za podstawę orzekania w sprawie, co czyni zbędnym powtarzanie ich.

Niezasadny jest podniesiony w niej zarzut naruszenia art. 217 § 1 i 2 k.p.c., przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na nieprzeprowadzeniu przez Sąd I instancji dowodu z księgi wieczystej pozwanej Wspólnoty. Wbrew bowiem zarzutom powodów Sąd I instancji na rozprawie w dniu 11 grudnia 2017 r. dopuścił dowód z odpisów ksiąg wieczystych (k336/2). Inną kwestią jest, czy Sąd I instancji w oparciu o ten dowód dokonał prawidłowych i pełnych ustaleń faktycznych, co będzie przedmiotem rozważań poniżej. Wszelako w tym stanie rzeczy zarzut art. 217 § 1 i 2 k.p.c. ocenić należy jako bezzasadny.

Bezzasadne są zarzuty apelujących odnoszące się do kwestii, iż nie poinformowano członków Wspólnoty mieszkających poza terenem nieruchomości Wspólnoty o wprowadzeniu tych uchwał pod głosowanie, a także nie umożliwiono zwołania w tym zakresie zebrania i prawidłowego poinformowania członków Wspólnoty o uchwałach (...); (...); (...). Wprawdzie art. 32 ustawy o własności lokali nakłada obowiązek zawiadomienia właścicieli lokali na piśmie na co najmniej tydzień przed terminem zebrania i ze wskazaniem porządku obrad. Jednakże podzielić należy pogląd, że zebranie właścicieli lokali może podejmować uchwały również w sprawach, które nie zostały ujęte w porządku obrad ustalonym przez zarząd (wyrok SN z dnia 29 września 2010 r. V CSK 52/10, OSNC 2011/4, poz. 48). Powodowie mogliby powoływać się na tę okoliczność na uzasadnienie żądania uchylecia uchwały tylko gdyby wykazali, że naruszenie art. 32 ustawy o własności lokali miało wpływ na treść zaskarżonej uchwały. Również fakt, iż

kontynuowano głosowanie nad uchwałami w trybie indywidualnego zbierania głosów również nie wpływał na ważność uchwały ani nie może stanowić podstawy do skutecznego żądania jej uchylenia. W końcu kwestia czy dokonano weryfikacji podpisów składanych pod uchwałami sama w sobie nie rozstrzyga o wadliwości uchwał. Powodowie nie wskazali bowiem, aby którykolwiek z podpisów złożonych na listach do głosowania lub odrębnych pisemnych oświadczeniach został w rzeczywistości sfałszowany.

Zarzuty dokonania błędnych ustaleń faktycznych i błędnej oceny dowodów należy podzielić w zakresie w jakim powodowie kwestionują ustalenie Sądu I instancji, iż w przedmiocie zaskarżonych uchwał głosy „ZA” oddano więcej niż 50% udziałów w nieruchomości wspólnej. Bezzasadnie wprawdzie na uzasadnienie tego stanowiska odwołują się powodowie do kwestii jakie w tym przedmiocie zajął stanowisko bank prowadzący rachunek bankowy strony powodowej. Sąd w tym przedmiocie ma bowiem za zadanie dokonać własnych ustaleń w oparciu o materiał dowodowy w postaci list i kart do głosowania (co do ustalenia, którzy właściciele jakiej treści oświadczenia złożyli oraz księgi wieczystej co do ustalenia jakiej wysokości udziały w nieruchomości wspólnej przysługują poszczególnym właścicielom) i poglądy wyrażone w tym przedmiocie przez osoby zatrudnione w banku nie są dla sądu w żaden sposób miarodajne. Z tego względu bezprzedmiotowe było odwoływanie się przez powodów w apelacji do tego, czy Sąd I instancji prawidłowo ustalił, że bank nie dokonał oceny liczby głosów pod uchwałami, treści oświadczenia zawartego w piśmie banku z dnia 13 września 2016 r., kwestii czy na podstawie dostarczonych do banku dokumentów pracownicy banku stwierdzili, że nie wskazują one na skuteczne podjęcie uchwały skutkujące przekazaniem uprawnienia do dysponowania rachunkiem bankowym pozwanego. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia miała również kwestia, w jakiej dacie tekst zaskarżony uchwał został ujawniony przez pozwanego Sądowi I instancji, czy wspólnota wzywała A. S. do wydania dokumentów oraz ile razy strona pozwana przedkładała do banku dokumenty. Zasadnie jednak zarzucają powodowie, że analiza treści złożonych do akt dokumentów, a to list do głosowania i kart do głosowania, nie pozwala na poczynione przez Sąd I instancji ustalenia, że liczba głosów „ZA” zaskarżonymi uchwałami wynosi – w wypadku uchwały nr (...)–59,37%; w wypadku uchwały nr (...)– 50,38%; w wypadku uchwały (...)– 51,64%. Podstawą do poczynienia ustaleń w tym przedmiocie muszą być listy do głosowania nad tymi uchwałami (k. 104-107, 119-122, 124-127) oraz karty do głosowania (k. 129-140). Na wstępie należy zauważyć, że sposób sformułowania list do głosowania nakazuje przyjąć, że oddane tam przez właścicieli lokali głosy dotyczyły tylko lokali mieszkalnych, natomiast w wypadku lokali garażowych (Hala (...), Hala (...)) głos oddała tam tylko J. J., jak uprawniona do miejsca postojowego nr (...)w bloku (...)). Podpisy głosujących na listach do głosowania zostały bowiem złożone tylko w rubrykach odnoszących się do poszczególnych lokali mieszkalnych a rubryki odnoszące się do Hali (...) i Hali (...) pozostały niewypełnione, co jednoznacznie wskazuje, że osoby głosujące oddały głos jako właściciele lokali mieszkalnych, ale nie jako współwłaściciele lokali garażowych. Jedynie zaś w wypadku J. J. zostało wyraźnie wskazane, że głos oddała jako osoba uprawniona do miejsca parkingowego, a zatem jako współwłaścicielka garażu (265/10000 udziału w garażu hala(...)), w którym miejsce to się znajduje.

Suma udziałów właścicieli lokali mieszkalnych, którzy na listach do głosowania oddali głosy „ZA” wynosi:

- w wypadku uchwały nr (...)– **4010/10000**
- w wypadku uchwały nr (...)– **3374/10000**
- w wypadku uchwały nr (...)– **3429/10000.**

Ponieważ z własnością lokalu garażowego HALA (...) ((...) związany jest udział w nieruchomości wspólnej 910/10000, zgodnie z art. 3 ust. 3a ustawy o własności lokali, to udział w nieruchomości wspólnej przysługujący J. J. z tytułu bycia współwłaścicielem tego lokalu w udziale 265/10000 wynosi $(265/10000 \times 910/10000)$ 241150/100000000, w zaokrągleniu **24/10000** .

Natomiast w wypadku kart do głosowania (k. 129-140) wyniki głosowania przedstawiają się następująco:

G. B. (k. 129) głosował „ZA” uchwałami nr(...)jako współwłaściciel lokalu przy ul. (...) (udział w wysokości 84/10000) i miejsca postojowego nr (...) w hali nr (...) (udział w wysokości 155/10000 we własności garażu HALA (...)). Wszelako

uwzględnić należało, że jako właściciel lokalu przy ul. (...) na listach do głosowania głos oddała w dniu 1 kwietnia 2016 r. M. Z., co oznacza, że nie można ponownie przy obliczaniu głosów uwzględnić głosu, jaki G. B. oddał jako właściciel tego lokalu.

I. P. i T. P. (k. 130) oddali głosy „ZA” uchwałami nr (...). W dacie oddania głosu byli właścicielami lokalu przy ul. (...) (udział w wysokości 43/10000) i udziału w garażu HALA (...) (udział w garażu w wysokości 155/10000)

O. B. (k. 131) jako działająca z upoważnienia (k. 147, 386) współwłaścicieli lokalu przy ul. (...) (udział 43/10000) oddała głosy „ZA” uchwałami nr (...).

I. K. (k. 132) jako działająca z upoważnienia (k. 141, 385) właściciela lokalu przy ul. (...) (udział 60/10000) oddała głosy „ZA” uchwałami nr (...).

N. C. (k. 133) jako właścicielka lokalu przy ul. (...) (udział 45/10000) oddała głosy „ZA” uchwałami nr (...)

P. M. (k. 134) jako działający z upoważnienia (k. 145, 387) właściciela lokalu przy ul. (...) (udział 48/10000) oddał głosy „ZA” uchwałami nr (...).

I. K. (k. 135) jako działająca z upoważnienia (k. 143, k. 385) właściciela lokalu przy ul. (...) (udział 27/10000) oddała głosy „ZA” uchwałami nr (...)

J. D. (1) (k. 136) jako właścicielka lokalu przy ul. (...) (udział 55/10000) oddała głosy „ZA” uchwałami nr (...)

G. P. (k. 137) oddał głosy „ZA” uchwałami nr (...) jako współwłaściciel lokalu przy ul. (...) (udział 55/10000) oraz udziału w garażu HALA (...) (155/10000 udziału w garażu). Wszelako jako właściciel lokalu (...) głos oddała również J. D. (2), a zatem głos G. P. w zakresie w jakim odnosi się do lokalu mieszkalnego podlegał pominięciu.

S. K. (k. 138) jako właściciel lokalu przy ul. (...) (udział 43/10000) oraz udziału w garażu HALA (...) (udział w garażu 155/10000) oddał głosy „ZA” uchwałami nr (...).

J. F. oddał głosy „ZA” uchwałami nr (...) J. F. jest właścicielem lokalu przy ul. (...) (udział 37/10000)

W powyższym stanie rzeczy ustalić zatem należy, że na kartach do głosowania głosy „ZA” zaskarżonymi uchwałami oddali właściciele posiadający **401/10000** udziałów w nieruchomości wspólnej.

W przypadku lokali garażowych (Hala (...) i Hala (...)) w zakresie głosów oddanych na odrębnych kartach uwzględniono te, w wypadku których właściciel wyraźnie wskazał, że głosuje również miejscem parkingowym (k. 129). Uwzględniono również te, w wypadku których właściciel zagłosował nie wskazując czy czyni to tylko jako właściciel mieszkania czy również jako współwłaściciel lokalu garażowego (k. 130, 137, 138), gdyż brak jest w takiej sytuacji podstaw do uznania, że zamiarem jego było wyłącznie głosowanie jako właściciel. Z własnością lokalu garażowego HALA (...) ((...)) związany jest udział w wysokości 1628/10000. Na kartach do głosowania głosy oddali współwłaściciele tego lokalu w łącznym udziale 620/10000. Zatem przysługujący im zgodnie z art. 3 ust. 3a ustawy o własności lokali udział w nieruchomości wspólnej wynosił $(620/10000 \times 1628/10000) = 1009360/100000000$, a zatem w zaokrągleniu **101/10000**

Konkludując ustalić zatem należy, że łącznie głosy „ZA” zostały oddane:

- w wypadku uchwały nr (...): $4010/10000$ (głosy za lokale mieszkalne oddane na listach) + $401/10000$ (głosy za mieszkania oddane na kartach do głosowania) + $24/10000$ (głos za udział w Hali (...)) + $101/10000$ (głosy za udziały w Hali(...)) = **4536/10000**

- w wypadku uchwały nr (...): 3374/10000 (głosy za lokale mieszkalne oddane na listach) + 401/10000 (głosy za mieszkania oddane na kartach do głosowania) + 24/10000 (głos za udział w Hali (...)) + 101/10000 (głosy za udziały w Hali(...)) = **3900/10000**

- w wypadku uchwały nr (...): 3429/10000 (głosy za lokale mieszkalne oddane na listach) + 401/10000 (głosy za mieszkania oddane na kartach do głosowania) + 24/10000 (głos za udział w Hali (...)) + 101/10000 (głosy za udziały w Hali (...)) = **3955/10000**

Uznać zatem należy, że – tak jak to zarzucali powodowie w apelacji – zaskarżone uchwały nie uzyskały większości ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej wymaganej przez art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, a odmienne ustalenia poczynione w tym przedmiocie przez Sąd I instancji są nietrafne.

Okoliczność, iż co do zaskarżonych uchwał nie zostało oddanych ponad 50% głosów „ZA” ma taki skutek, że ani powództwo o uchylenie tych uchwał, ani powództwo o stwierdzenie ich nieważności, nie mogą jednak podlegać uwzględnieniu. Skoro bowiem nie zostało oddanych ponad 50% głosów „ZA” zaskarżonymi uchwałami, to uchwały te w ogóle nie zostały podjęte. W zaś takim wypadku, wobec istnienia sporu co do kwestii czy uchwały te podjęto, osoby mające w tym interes prawny mogą dochodzić ochrony swoich praw w drodze powództwa o ustalenie nieistnienia tych uchwał. Powództwa o ich uchylenie oraz powództwa o stwierdzenie ich nieważności ocenić wszelako należy w takiej sytuacji jako bezzasadne (i jako takie podlegające oddaleniu), gdyż o uchyleniu lub o stwierdzeniu nieważności można orzec wyłącznie w odniesieniu do uchwał, które zostały podjęte, a zatem uchwał w przedmiocie których oddane zostało więcej aniżeli 50% głosów „ZA”. Uwzględnienie zarzutów apelacji powodów w zakresie w jakim kwestionowali fakt podjęcia zaskarżonych uchwał prowadzić musi zatem to oddalenia apelacji. Sąd I instancji oddalił bowiem powództwo (aczkolwiek z innych przyczyn), a wobec niepodjęcia zaskarżonych uchwał ocenić należy, że rozstrzygnięcie takie, pomimo nietrafnego jego uzasadnienia, odpowiada prawu.

W tym stanie rzeczy bezprzedmiotowe stały się również pozostałe zarzuty podniesione w apelacji, gdyż niezależnie od ich zasadności apelacja i tak musiałaby podlegać oddaleniu. Wskazać jednakże należy, że niezasadnie powodowie zarzucają, że zaskarżona uchwała (...) dotyczyła zamiany osoby zarządcy, a nie o sposobu zarządu. Treść przedmiotowej uchwały jednoznacznie bowiem wskazuje, że jej skutkiem prawnym nie miała być rezygnacja z modelu zarządu powierzonego przewidzianego w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali i ustanowienie we Wspólnocie zarządu wykonywanego przez zarząd wybierany przez właścicieli lokali (art. 18 ust. 4 w zw. z art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali), ale jedynie zmiana osoby zarządcy z A. S. (uchwała nr(...)) na K. D. (uchwała nr (...)). Takie rozumienie powyższej uchwały Sąd I instancji nie stanowi zatem – wbrew zarzutom apelacji – błędu w ustaleniach faktycznych, gdyż takie znacznie uchwały wynika z jej treści. Natomiast art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali zastrzega formę uchwały zaprotokołowanej przez notariusza wyłącznie dla uchwały o zmianie sposobu zarządu, ale nie – a contrario – dla uchwały o zmianie osoby, której zarząd zostaje powierzony. Ekspozowana w apelacji okoliczność, że doszło do ujawnienia w dziale (...) księgi wieczystej A. S. jako zarządcy nie stanowi okoliczności, która mogłaby przemawiać za oceną, że do zmiany osoby zarządcy potrzebna była uchwała zaprotokołowana przez notariusza. W oparciu o treść księgi wieczystej ogólnie dostępną w serwisie internetowym prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości ustalić wprawdzie można, że A. S. została ujawniona w dziale (...) księgi wieczystej (...) jako zarządca. Nastąpiło to dopiero w dniu 2 listopada 2016 r. na wniosek złożony w dniu 16 kwietnia 2016 r. a zatem już po zebraniu, na którym rozpoczęto głosowanie nad zaskarżonymi uchwałami (22 marca 2016 r.). Nie można natomiast przyjąć, że późniejsze wpisanie zarządcy do księgi wieczystej mogło decydować o tym, w jakiej formie powinna być dokonana uchwała o zmianie osoby zarządcy, nad którą rozpoczęto głosowanie jeszcze przed datą złożenia wniosku o wpisanie zarządcy. W tym stanie rzeczy uznać należy, że podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 18 ust. 1 i 2 w zw. z art. 18 ust. 2a u.w.l., przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że podjęcie przez pozwanego zaskarżonych uchwał nie wymagało udziału notariusza ocenić należy jako bezzasadny.

Mając powyższe na uwadze apelacja podlegała oddaleniu o czym orzeczono w pkt I sentencji na zasadzie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w pkt II sentencji na zasadzie art. 98 par. 1 k.p.c. zasądzając od przegrywających powodów na rzecz wygrywającej strony pozwanej zwrot kosztów postępowania apelacyjnego (360 x 75% = 270 zł.) obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej ustalone zgodnie z par. 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z par. 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.).

SSA Józef Wąsik SSA Paweł Czepiel SSO (del.) Wojciech Żukowski