

Sygn. akt I ACa 1075/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Ryszard Iwankiewicz
Sędziowie:	SA Małgorzata Gawinek (spr.) SA Mirosława Gołuńska
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa B. K. (1)

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

o ustalenie nieistnienia ewentualnie o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 12 października 2015 roku, sygn. akt I C 173/15

I. zmienia zaskarżony wyrok nadając jemu następującą treść:

1. ustala, że nie istnieje uchwała pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S., numer (...), w przedmiocie której głosowano częściowo na zebraniu w dniu 19 grudnia 2014 roku, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów,

2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 397 (trzysta dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem kosztów procesu;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 335 (trzysta trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Małgorzata Gawinek Ryszard Iwankiewicz Mirosława Gołuńska

Sygn. akt: I ACa 1075/15

UZASADNIENIE

Powódka B. K. (1) w pozwie przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. wniosła o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) z dnia 19 grudnia 2014 roku w sprawie wyrażenia zgody na przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokali powstałych w następstwie przebudowy/nadbudowy, na przeniesienie własności tych lokali i sprzedaż części wspólnych oraz na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w następstwie powstania odrębnej własności lokali i ewentualnego sprostowania udziałów w nieruchomości wspólnej, a także w sprawie udzielenia Zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do wykonania tej uchwały, ewentualnie w przypadku stwierdzenia przez Sąd, że uchwała ta została podjęta - uchylenie tej uchwały. Nadto, powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej na swą rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała na szereg uchybień formalnych przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały. Nadto podniosła, iż uchwała ta w jej ocenie narusza prawo, zasady zarządzania oraz interes powódki, co winno skutkować jej uchyleniem.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa, stwierdzając, że powództwo jest nieuzasadnione i wynika wyłącznie z chęci zaszkodzenia Wspólnocie.

Wyrokiem z dnia 12 października 2015 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały oraz powództwo o uchylenie uchwały.

Sąd Okręgowy ustalił, że B. K. (1) jest współwłaścicielem z T. K. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego w S. przy ul. (...). Z tym lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 151/1000 oraz taki sam udział w prawie użytkowania wieczystego działki, na którym posadowiony jest budynek.

W budynku wspólnoty liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych wynosi osiem.

Na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej, w obecności powódki, diskutowane było zagadnienie poszukiwania osoby zainteresowanej adaptacją poddasza kamienicy na lokale mieszkalne. Wcześniejszy oferent zrezygnował. Prace adaptacyjne miały zostać powiązane z remontem budynku. Prace te zostały poprzedzone remontem dachu, do którego zastrzeżenia zgłosiła B. K. (1).

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że jako chętny do zaadaptowania strychu na lokale mieszkalne zgłosił się P. M., który 20 października 2014r. w obecności A. B. i powódki obejrzał strych kamienicy. Na tym spotkaniu obecni uzgodnili cenę za metr kwadratowy jako 730 zł. Po dokonaniu tych ustaleń zarząd pozwanej wspólnoty mieszkaniowej rozpoczął wraz z administratorem pracę nad treścią uchwały. Zebranie, na którym miała być głosowana uchwała zarząd wspólnoty mieszkaniowej zwołał na 19 grudnia 2014 r. Przed zebraniem członkowie wspólnoty mieszkaniowej otrzymali od zarządu projekt uchwały zawierającej 6 punktów. Według Sądu w zebraniu uczestniczyli członkowie wspólnoty dysponujący udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 498/1000. Byli to T. T. (103/1000), A. B. (właściciel z B. B. (1) udziału 121/1000), T. K. (właściciel z B. K. (1) udziału 121/1000), H. S. (k.123/1000) i przedstawicielka gminy miasto S. (127/1000). Projekt uchwały został odczytany zebranym. Obecny T. K. zwrócił uwagę na konieczność rozszerzenia treści uchwały o postanowienie uzależniające rozpoczęcie inwestycji od podpisania umowy przedwstępnej. Wskazana uwaga została zawarta w punkcie siódmym. Za przyjęciem uchwały w toku zebrania głosowali właściciele dysponujący 375/1000 udziału w nieruchomości wspólnej, a przeciwni byli właściciele dysponujący 123/1000 udziału. Uchwałę poparł T. K.; przeciwna była H. S.. Takie stanowisko było zgodne z reprezentowanym przez A. M., który obawiał się uszkodzenia budynku w efekcie prac adaptacyjnych i uciążliwości z tym związanych. Na zebraniu obecna była przedstawicielka gminy miasto S.. Wobec nieobecności właścicieli reprezentujących odpowiednią dla podjęcia uchwały wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, głosowanie miało być kontynuowane w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Sąd ustalił, że w drodze indywidualnego zbierania głosów za uchwałą nr (...) z 19 grudnia 2014r. zarząd wspólnoty zebrał łącznie głosy związane z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości 237/1000; głosów przeciwnych i wstrzymujących się właściciele nie oddali. W tym trybie głosowali Z. B. (1) i E. B. dysponujący udziałem w nieruchomości wspólnej 133/1000 oraz W. G. i H. G. – dysponujący udziałem 104/1000. Z. B. (1) i E. B. oddali głos przez pełnomocnika K. B., która została umocowana pisemnie do uczestniczenia z prawem głosu w zgromadzeniu wspólnoty mieszkaniowej 19 grudnia 2014 r. i swobodnego wykonywania prawa głosu na zgromadzeniu wspólnoty w zakresie podejmowania uchwał, które znajdują się w porządku obrad tego zebrania. Z. B. (1) i E. B. udzielili córce również ustnego pełnomocnictwa do głosowania po tym, jak dowiedzieli się, że spóźniła się na zebranie wspólnoty.

Na zebraniu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej 30 grudnia 2014 r. odbywającym się w kancelarii notarialnej notariusza J. O. przy ul. (...)w S. B. K. (2), jako przewodnicząca zebrania wspólnoty mieszkaniowej, złożyła oświadczenie do protokołu spisanego przez notariusza J. O. o podjęciu uchwały nr (...) w drodze indywidualnego dozbierania głosów.

Na podstawie tej uchwały właściciele lokali wyrazili zgodę na:

- dokonanie przebudowy nieruchomości wspólnej – strychu o powierzchni 112 m² liczonej po obrysie podłogi, z przeznaczeniem na 2 lokale mieszkalne oraz podłączenie lokali do wewnętrznych instalacji budynku;
- ustanowienie odrębnej własności 2 lokali mieszkalnych powstałych w wyniku przebudowy strychu na rzecz P. M.;
- przeniesienie własności 2 lokali mieszkalnych powstałych w wyniku przebudowy strychu na rzecz P. R., pod warunkiem pokrycia wszelkich kosztów związanych z wyodrębnieniem i sprzedażą części wspólnych związanych z lokalami powstałymi w wyniku adaptacji przez P. M.;
- sprzedaż części wspólnych powstałych w wyniku adaptacji za cenę sprzedaży wynoszącą 730 zł za metr kwadratowy powierzchni całkowitej liczonej po obrysie podłogi;
- zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej położonej w S. przy E. O. nr (...) w następstwie powstania odrębnej własności 2 lokali, a także w wyniku ewentualnego sprostowania wielkości udziałów;

Nadto, wspólnota mieszkaniowa udzieliła pełnomocnictwa swemu zarządowi do ustanowienia odrębnej własności 2 lokali powstałych w następstwie przebudowy/nadbudowy strychu i przeniesienia własności tych lokali i sprzedaży części wspólnych oraz zmiany wysokości udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej, jak również do wszystkich czynności prowadzących do realizacji niniejszej uchwały, w tym do zawarcia przedwstępnej umowy na warunkach określonych przez zarząd wspólnoty.

W punkcie siódmym uchwały członkowie wspólnoty mieszkaniowej postanowili, że warunkiem rozpoczęcia adaptacji i wszelkich inwestycji związanych z adaptacją przez Inwestora jest zawarcie przedwstępnej umowy.

B. K. (2) podała, że głosowanie zostało przeprowadzone częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały w toku zebrania 19 grudnia 2014 r. głosowali właściciele dysponujący 375/1000 udziału w nieruchomości wspólnej, a przeciwni byli właściciele dysponujący 123/1000 udziału; w drodze indywidualnego zbierania głosów za uchwałą zarząd wspólnoty zebrał 237 głosów; głosów przeciwnych i wstrzymujących się właściciele nie oddali. Łącznie w głosowaniu nad wskazaną uchwałą głosowali właściciele dysponujący udziałem 735/1000 w nieruchomości wspólnej; za przyjęciem uchwały opowiedzieli się właściciele dysponujący udziałem w nieruchomości wspólnej 612/1000; przeciw – 123/1000; wstrzymujących się od głosu nie było. Na tej podstawie przewodnicząca zebrania stwierdziła, że uchwała nr (...) została podjęta, jest ważna i wchodzi w życie z dniem podjęcia. Członkowie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej zostali poinformowani o podjęciu uchwały (...) w piśmie z 31 grudnia 2014r.

Z dalszych ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że po podjęciu uchwały B. K. (1) zaczęła kwestionować wybór P. M. jako inwestora, wysuwając przy tym różnego rodzaju żądania. Zarząd pozwanej wspólnoty mieszkaniowej 14 stycznia 2015r. zdecydował o przeznaczeniu środków finansowych wspólnoty mieszkaniowej na obsługę prawną związaną z powództwami wytaczanymi przez B. K. (1). W dniu 11 lutego 2015r. zarząd pozwanej wspólnoty mieszkaniowej wyraził zgodę m.in. na przeznaczenie całości strychu na adaptację na cele mieszkaniowe. W głosowaniach zarządu nie uczestniczyły H. S. i B. K. (1).

Sąd Okręgowy ustalił też, że w piśmie z 10 lipca 2015r. E. B. i Z. B. (1) potwierdzili udzielenie córce K. B. pełnomocnictwa ustnego do głosowania nad zaskarżoną uchwałą poza zebraniem członków wspólnoty.

W ocenie Sądu Okręgowego roszczenia powódki, zarówno główne jak i ewentualne, nie zasługiwały na uwzględnienie. Sąd I instancji zważył, iż z przepisu art. 23 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej u.w.l.) w żaden sposób nie wynika, 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.). W trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała zostaje podjęta z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość, niezależnie od tego, czy w głosowaniu wzięli udział wszyscy właściciele lokali.

Sąd Okręgowy stwierdził, że zaskarżona uchwała nr (...) została przyjęta większością 612/1000 głosów członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, nie uwzględniając zarzutów powódki. W pierwszej kolejności Sąd I instancji nie zgodził się z powódką, iż głosujący nie posiadali odpowiednich pełnomocnictw. Stwierdził, że powódka wskazała w szczególności na pełnomocnictwo udzielone przez E. B. córce K. B. (k.38), zgodnie z którym mogła głosować na zgromadzeniu wspólnoty. Z. B. (1) przesłuchany przez Sąd za pozwaną, w charakterze członka jej zarządu zeznał, że K. B. uzyskała pełnomocnictwo ustne od niego i jego żony do głosowania również w trybie indywidualnego zbierania głosów. Oznacza to, że K. B. dysponowała pełnomocnictwem od członków wspólnoty mieszkaniowej - swoich rodziców przed oddaniem głosu w drodze indywidualnego zbierania głosów. Powyższą okoliczność E. B. i Z. B. (1) potwierdzili wobec pozwanej wspólnoty w piśmie z 10 lipca 2015r. Sąd wskazał, że ustawa o własności lokali nie precyzuje sposobu udzielenia pełnomocnictwa osobie reprezentującej członków wspólnoty przy głosowaniu w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zdaniem Sądu podnoszona przez powódkę konieczność zachowania formy aktu notarialnego, co do pełnomocnictwa do głosowania nad zaskarżoną uchwałą nie znajduje uzasadnienia.

Sąd ocenił jako bezpodstawne zarzuty dotyczące braku pełnomocnictw głosujących członków wspólnoty, którzy są współwłaścicielami lokali ze swoimi małżonkami. Podał, że zgodnie z treścią art. 36 § 1 k.r.o. każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba że przepisy poniższe stanowią inaczej. Art. 37 § 1 k.r.o. zawiera zamknięty katalog czynności na które małżonek winien uzyskać zgodę współmałżonka. Sąd I instancji stanął na stanowisku, że zgodnie z ogólnie przyjętymi regułami wykładni przepisów prawnych, wskazany katalog czynności stanowiących wyjątek od zasady samodzielności zarządu majątkiem wspólnym nie może być interpretowany w sposób rozszerzający. Art. 37 § 1 pkt 1 i 2 k.r.o. nie wskazuje zaś, aby przy głosowaniu nad kwestiami objętymi zakresem zaskarżonej uchwały konieczna była zgoda współmałżonka. Zaskarżona uchwała dotyczy w istocie kwestii sposobu zagospodarowania części wspólnych budynku. Nie ma w tym przypadku miejsca np. zbycie, obciążenie, odpłatne nabycie prawa rzeczowego. Powódka nie twierdziła nawet, że zgłaszała wobec pozwanej brak zgody na poparcie zaskarżonej uchwały.

Sąd I instancji podkreślił również, że brak jest dowodów wskazujących na nieświadomość choćby części członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej o wyznaczeniu terminu zebrania na 19 grudnia 2014r. Głosu nie oddał M. G. (1),

jako spadkobierca M. G. (2) i S. M.. Sąd stwierdził, że przedstawiciel gminy miasto S. był obecny na zebraniu, jednak nie głosował.

Sąd Okręgowy zważył, iż brak jest podstaw do uchylenia uchwały zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali z 24 czerwca 1994 r., albowiem powódka nie udowodniła aby zaskarżona uchwała była niezgodna z prawem lub umową właścicieli lokali albo naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała interesy powódki.

Jako całkowicie niewykazany Sąd Okręgowy ocenił zarzut, że zaskarżona uchwała została przyjęta z tej przyczyny, iż członkowie wspólnoty nie byli właściwie poinformowani o jej treści, jeszcze przed terminem zebrania, stwierdzając, że ustawa o własności lokali nie przewiduje aby członkowie wspólnoty mieszkaniowej musieli być zawiadamiani o treści uchwał, jakie mają być głosowane na zebraniu członków wspólnoty. Jednocześnie Sąd wskazał, że wystarczy, że propozycja zawarcia określonej uchwały zostanie zgłoszona w toku zebrania i uzyska odpowiednie poparcie. Nadto Sąd Okręgowy stwierdził, że brak jest ścisłych ustawowych wymogów co do formy uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Treść uchwały winna zatem być na tyle jasno sformułowana aby nie nastroczała problemu z jej późniejszą realizacją. Za niezasadny tym samym uznał zarzut powódki, co do nadmiernej ogólnikowości zaskarżonej uchwały.

Niezasadne i niewykazane – zdaniem Sądu Okręgowego - okazały się też zarzuty powódki dotyczące naruszenia przez zaskarżoną uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenia w inny sposób interesu powódki, a także co do wyboru optymalnej oferty przez zarząd wspólnoty. W ocenie Sądu nie znalazły uzasadnienia zastrzeżenia, co do stanu technicznego budynku uniemożliwiający dokonanie adaptacji strychu na cele mieszkalne.

Od powyższego orzeczenia apelację wywiodła powódka, wnosząc o zmianę wyroku w całości i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) ewentualnie zmianę wyroku w całości i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez uchylenie uchwały nr (...), o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z pozostawieniem do rozstrzygnięcia kwestii kosztów postępowania za obie instancje.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

I. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny

dowodów przejawiające się w dokonaniu oceny i mocy niektórych dowodów bez wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i całokształtu okoliczności sprawy, w szczególności poprzez:

- pominięcie zeznania świadka T. K., który będąc słuchany w

charakterze na rozprawie 28 września 2015 r. zeznał, iż wiedział, że bez zgody powódki jego głos pod skarżoną uchwałą nie zostanie uznany za ważny, a on zgody takiej nie posiadał;

- pominięcie treści znajdującej się w zawiadomieniu o zebraniu z 11 grudnia

2014 r., z której wynikała konieczność posiadania pisemnej zgody współmałżonka do podejmowania uchwał w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu i pouczenie, że w przypadku braku takiej zgody udział dotyczący tego lokalu nie będzie brany pod uwagę przy podejmowaniu uchwał;

- uznanie, że na dzień głosowania pełnomocnicy byli umocowani w sposób

odpowiadający prawu, podczas gdy z przesłuchania A. B. w charakterze strony pozwanej wynika, iż żadne pełnomocnictwo nie zostało okazane, natomiast Z. B. (1) przesłuchiwany w charakterze strony pozwanej podał, iż córce K. B. udzielił ustnego pełnomocnictwa ogólnego do wszelkich rzeczy;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego:

1. art. 23 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, poprzez

jego błędną wykładnię a w konsekwencji przyjęcie, że skarżona uchwała została podjęta uzyskując większość 612/1000 głosów, podczas gdy uchwała nie zapadła większością głosów z uwagi na brak zgody powódki dla jej małżonka T. K. na czynność przekraczającą ramy zwykłego zarządu, co winno skutkować eliminacją udziału 151/1000 przypadającą na powódkę i jej małżonka przy określaniu liczby udziałów głosujących za podjęciem uchwały;

2. art. 36 § 2 k. r. i o. i art. 37 k. r. i o. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe

zastosowanie polegające na przyjęciu, że głosowanie nad uchwałą (...) nie było czynnością przekraczającą zwykły zarząd;

3. art. 36¹ k. r. i o. poprzez jego pominięcie, a w konsekwencji zaniechanie

rozważenia ważności czynności prawnych podejmowanych przez T. K., dotyczących majątku wspólnego objętego ustawową wspólnością majątkową powódki;

4. art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez jego

błędne zastosowanie i przyjęcie, że zaskarżona uchwała wspólnoty mieszkaniowej nie jest sprzeczna z przepisami prawa i nie narusza interesów powódki jako współwłaściciela;

5. art. 99 § 1 k. c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że w niniejszej

sprawie nie zachodzi konieczność legitymowania się przez pełnomocnika pełnomocnictwem udzielonym w formie aktu notarialnego.

W treści uzasadnienia apelacji powódka uszczegółowiła podniesione zarzuty.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od strony powodowej kosztów postępowania sądowego za obie instancje, odnosząc się przy tym szczegółowo do treści zarzutów apelacyjnych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki okazała się zasadna.

Sąd Apelacyjny podziela w większości ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji, z tą ważną zmianą, że ustala, że za zaskarżoną uchwałą nie oddano ponad połowy głosów; w pozostałym zakresie ustalenia te czyni integralną częścią swojego uzasadnienia, natomiast nie akceptuje wywiedzionych w oparciu o te ustalenia wniosków prawnych odnośnie istnienia uchwały pozwanej wspólnoty nr (...).

Przed przystąpieniem do merytorycznej oceny zaskarżonego orzeczenia wskazać należy, że zgodnie z art. 378 § 1 kpc sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Przepis ten reguluje przedmiotowe granice rozpoznania sprawy przez sąd drugiej instancji. Ustalając pojęcie granic apelacji - zgodnie z tym unormowaniem - stwierdzić należy, że co do zasady przepis art. 378 § 1 kpc nie zezwala na dokonywanie oceny poprawności zastosowania przepisów postępowania przez Sąd pierwszej instancji z urzędu, poza treścią zarzutów zawartych w apelacji. W zakresie przepisów postępowania Sąd drugiej instancji bierze bowiem pod uwagę z urzędu jedynie nieważność postępowania, oczywiście w granicach zaskarżenia. Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest natomiast związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego (por. uchwała SN z 31 stycznia 2008 roku, III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55; wyrok SN z 31 stycznia 2008 roku, II CSK 400/07, LEX nr 371445).

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że Sąd Apelacyjny rozpoznając niniejszą sprawę poza oceną wpływu podniesionych w apelacji zarzutów na treść zaskarżonego rozstrzygnięcia obowiązany był do dokonania weryfikacji prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji w świetle przepisów prawa materialnego i to właśnie wynik tej oceny stanowił zasadniczą podstawę uznania, że wyrok Sądu Okręgowego należało zmienić.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że żądanie stwierdzenia nieistnienia uchwały ma oparcie w przepisie art. 189 kpc, zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny występuje jeśli sfera prawna powoda jest zagrożona lub została naruszona, brak jest innych środków prawnych pozwalających na wyeliminowanie tego stanu, a jednocześnie sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. W orzecnictwie daje się zauważyć postępującą tendencję do elastycznego, szerokiego pojmowania pojęcia „interesu prawnego” w rozumieniu art. 189 k.p.c., z uwzględnieniem celowościowej jego wykładni, konkretnych okoliczności danej sprawy oraz tego, czy w drodze innego powództwa np. o świadczenie strona może uzyskać pełną ochronę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2004 r. II CK 387/02, niepubl.). Pojęcie interesu - w obecnie obowiązującym porządku prawnym - powinno być nadto interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia ochrony prawnej. Wynika to z obowiązujących standardów międzynarodowych i art. 45 Konstytucji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2004 r., II CK 125/03, LEX nr 484673). Jeśli tylko w świetle danych okoliczności sprawy zachodzi potrzeba wprowadzenia jasności i pewności w sferze sytuacji prawnej powoda, wyznaczonej konkretnym stosunkiem cywilnoprawnym, uznać należy, iż ma interes prawny w znaczeniu użytym w art. 189 k.p.c., niezależnie od przysługujących mu roszczeń o świadczenie.

Powódka jest członkiem pozwanej Wspólnoty, zaś zaskarżona przez nią uchwała traktowana jest przez pozwaną jako akt zawierający wyrażenie woli przez większość członków Wspólnoty i wprowadzane w życie. Niewątpliwym jest zatem, że powódce z uwagi na relacje łączące ją z pozwaną oraz obowiązek podporządkowania się uchwałom Wspólnoty, przysługuje interes prawny w ustaleniu, że zaskarżona uchwała nie istnieje. Jednocześnie uwzględnienie tego rodzaju powództwa zagwarantuje pełną ochronę praw powódki, albowiem definitywnie i kompleksowo rozstrzygnie spór w kwestiach dotyczących przedmiotu uchwały, a nie zostało ujawnione, aby aktualnie powódce przysługiwało w związku z uchwałą dalej idące roszczenie. W konsekwencji należało ustalić, czy zaskarżona uchwała istnieje.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 u.w.l. 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. Art. 23 ust. 2 u.w.l. stanowi, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Suma udziałów pozwanej wspólnoty wynosi 1000, zatem podjęcie uchwały wymagało większości co najmniej 501 głosów.

Według list na których wskazano wyniki głosowania nad uchwałą - za przyjęciem uchwały w toku zebrania głosowali właściciele dysponujący 375/1000 udziału w nieruchomości wspólnej, a przeciwni byli właściciele dysponujący 123/1000 udziału (głosy „za” T. T. -103/1000, A. B. -właściciel z B. B. (1) udziału 121/1000, T. K. - właściciel z B. K. (1) udziału 151/1000, przeciwko H. S. - 123/1000); natomiast w drodze indywidualnego zbierania głosów za uchwałą zebrano głosy w wysokości 237/1000 (Z. B. (1) i E. B. - 133/1000 oraz W. G. i H. G. -104/1000).

W apelacji powódka kwestionowała ważność głosu oddanego przez T. K., małżonka powódki, wskazując, że oddanie przez niego głosu nad uchwałą wymagało jej zgody.

Art. 36 § 1 k.r.o. stanowi, że oboje małżonkowie są obowiązani współdziałać w zarządzie majątkiem wspólnym, w szczególności udzielać sobie wzajemnie informacji o stanie majątku wspólnego, o wykonywaniu zarządu majątkiem

wspólnym i o zobowiązaniach obciążających majątek wspólny. Zgodnie z art. 36 § 2 k.r.o. każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba że przepisy poniższe stanowią inaczej. Wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do zachowania tego majątku.

Art. 36¹ § 1 k.r.o. stanowi, iż małżonek może sprzeciwić się czynności zarządu majątkiem wspólnym zamierzonej przez drugiego małżonka, z wyjątkiem czynności w bieżących sprawach życia codziennego lub zmierzającej do zaspokojenia zwykłych potrzeb rodziny albo podejmowanej w ramach działalności zarobkowej. Zgodnie z art. 36¹ § 2 k.r.o. Sprzeciw jest skuteczny wobec osoby trzeciej, jeżeli mogła się z nim zapoznać przed dokonaniem czynności prawnej.

Art. 37 § 1 k.r.o. stanowi, że zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania:

- 1) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego, jak również prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków;
- 2) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia prawa rzeczowego, którego przedmiotem jest budynek lub lokal;
- 3) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia i wydzierżawienia gospodarstwa rolnego lub przedsiębiorstwa;
- 4) darowizny z majątku wspólnego, z wyjątkiem drobnych darowizn zwyczajowo przyjętych.

Ważność umowy, która została zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka (art. 37 § 2 k.r.o.). Druga strona może wyznaczyć małżonkowi, którego zgoda jest wymagana, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu (art. 37 § 3 k.r.o.). Jednostronna czynność prawna dokonana bez wymaganej zgody drugiego małżonka jest nieważna (art. 37 § 4 k.r.o.).

W ocenie Sądu Apelacyjnego czynności objęte uchwałą Wspólnoty mieszczą się w katalogu czynności objętych dyspozycją art. 37 § 1 i § 2 k.r.o..

Wskazać należy, że na podstawie zaskarżonej uchwały właściciele wyrazili zgodę na:

- dokonanie przebudowy nieruchomości wspólnej;
- ustanowienie odrębnej własności 2 lokali mieszkalnych powstałych w wyniku przebudowy strychu,
- przeniesienie własności 2 lokali mieszkalnych powstałych w wyniku przebudowy strychu,
- sprzedaż części wspólnych powstałych w wyniku adaptacji,
- wyrazić zgodę na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego zakres czynności objętych treścią uchwały będzie prowadził zatem do zmniejszenia udziałów członków wspólnoty w nieruchomości wspólnej stanowiącej budynek oraz udziałów w użytkowaniu wieczystym gruntu, na którym budynek jest posadowiony, nie tylko z uwagi na fakt, że nowopowstałe lokale powstaną na powierzchni stanowiącej dotychczas część nieruchomości wspólnej, będącej współwłasnością poszczególnych właścicieli lokali mieszkalnych w odpowiednich udziałach, ale też powstanie nowych lokali mieszkalnych zmniejszy proporcje w wielkości udziałów w pozostałej części własności nieruchomości wspólnej oraz w prawie wieczystego użytkowania gruntu. Nowopowstałe w wyniku adaptacji strychu lokale, dla których zostanie ustanowiona odrębna własność, będą musiały być przeniesione na rzecz właściciela z udziałami w częściach wspólnych budynku oraz w prawie wieczystego użytkowania. Nastąpi więc zbycie części udziałów, przysługujących dotychczas członkom

wspólnoty, powstałych w wyniku proporcjonalnego obniżenia udziałów przysługujących dotychczasowym członkom wspólnoty.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny uznał, że uchwała dotyczyła czynności prowadzącej do zbycia udziałów w prawie własności w częściach wspólnych budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Czynność ta mieści się więc w zakresie objętym art. 37 § 1 pkt 1 i 2 k.r.o.

Przyjmując przy tym – zgodnie z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy, m. in. w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2002 r., sygn.. akt II CKN 1479/00 (OSNC 2004/1/8, Biul.SN 2003/3/15), że oddanie głosu przy podejmowaniu uchwały przez organ kolegialny osoby prawnej, lub podobnej organizacji jest jednostronną czynnością prawną - oddanie głosu tylko przez jednego z małżonków, w sytuacji kiedy prawo własności lokalu mieszkalnego i udział w nieruchomości wspólnej objęte są małżeńską wspólnością majątkową, w świetle przepisu art. 37 § 4 k.r.o., stanowi o nieważności tej czynności.

W realiach tej sprawy zatem już tylko z uwagi na nieważność głosu oddanego przez T. K. zaskarżoną uchwałę uznać należałoby za nieistniejącą, jako że za jej podjęciem nie opowiedziało się ponad 50% uprawnionych do głosowania (612 - 151 = 461 głosów). Dodać też trzeba, że podobnie przedstawia się sytuacja głosu oddanego tylko przez jednego z małżonków B. oraz przez H. G..

Na marginesie należy zaznaczyć, że nawet przy przyjęciu, że uchwała w przedmiocie wyrażenia zgody nie została by zaliczona do czynności jednostronnych i możliwe byłoby konwalidowanie oddania głosu w myśl przepisu art. 37 § 3 k.r.o., to w niniejszej sprawie nie ulegało wątpliwości, że następcza zgoda B. K. (1), współmałżonka T. K., nie tylko nie została przez nią wyrażona, ale przeciwnie, powódka – mimo braku wyznaczenia jej terminu przez pozwaną Wspólnotę - wyrażała sprzeciw wobec podjęcia tej uchwały nie tylko wytaczając powództwo, ale też – co jest bezsporne – bezpośrednio wobec Wspólnoty.

Powyższe kwestie samodzielnie przesądzają o tym, że uchwała stanowiąca przedmiot niniejszego postępowania nie istnieje, zatem już tylko dla porządku dodać należy, że brak jest też podstaw do przyjęcia, że K. B. legitymowała się pełnomocnictwem Z. B. (1), który wskazywał na ustne udzielenie jej pełnomocnictwa ogólnego, podczas gdy pełnomocnictwo takie, w świetle art. 99 § 2 k.p.c. winno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności.

Z powyższych względów, uznając za zasadne stanowisko apelującej, co do bezpodstawnego nieustalenia, iż za zaskarżoną uchwałą nie oddano większości głosów koniecznych do jej podjęcia, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok jak w punkcie I. 1 sentencji.

Wobec ustalenia nieistnienia uchwały bezprzedmiotowa była ocena pozostałych zarzutów apelującej.

Na skutek uwzględnienia żądania powódki należało zmienić zaskarżone orzeczenie również w zakresie kosztów postępowania. O kosztach postępowania przed Sądem I instancji Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Pozwana przegrała sprawę, albowiem zaskarżony wyrok został zmieniony zgodnie z żądaniem powódki, a więc pozwana winna zwrócić powódce koszty postępowania przed Sądem Okręgowym, na które złożyła się opłata od pozwu w kwocie 200 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powódki ustalone stosownie do § 11 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 461 ze zm.)

Na tej samej podstawie prawnej Sąd Apelacyjny rozstrzygnął w przedmiocie kosztów postępowania odwoławczego. Pozwana przegrała postępowanie apelacyjne, ponieważ apelacja powódki została w całości uwzględniona. Pozwana winna zwrócić powódce koszty postępowania apelacyjnego, na które złożyła się opłata od apelacji w kwocie 200 zł

oraz wynagrodzenie pełnomocnika powódki ustalone na podstawie § 11 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 5 i § 13 ust. 1 pkt 2 ww. rozporządzenia.

Małgorzata Gawinek Ryszard Iwankiewicz Mirosława Gołuńska