

Sygn. akt I ACa 617/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lutego 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka (spr.)
Sędziowie:	SSA Ryszard Iwankiewicz SSA Artur Kowalewski
Protokolant:	sekr.sądowy Emilia Startek

po rozpoznaniu w dniu 8 lutego 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa A. M., J. S., E. N. (1), A. K. (1), E. M., Z. S., E. N. (2), B. K. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) 67-73 w S.

o ustalenie

na skutek apelacji powodów E. N. (2) i E. N. (1)

od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 4 grudnia 2015 roku, sygn. akt I C 1920/14

I. **oddala apelację,**

II. **zasądza od powodów: E. N. (2) i E. N. (1) solidarnie na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. kwotę 718,86 zł (siedemset osiemnaście złotych osiemdziesiąt sześć groszy) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Ryszard Iwankiewicz Agnieszka Sołtyka Artur Kowalewski

Sygn. akt I ACa 617/16

UZASADNIENIE

E. M., A. M., Z. S., J. S., E. N. (2), E. N. (1), B. K. (1), A. K. (1) wnieśli pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynków (...) przy ul. (...) w S. domagając się ustalenia, że uchwała nr (...) z dnia 21.03.2013r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2012 oraz udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej nie istnieje w obrocie prawnym, a także ustalenia, że uchwała nr (...) z dnia 21.03.2013 r. w sprawie wyrażenia zgody na przeksięgowanie środków finansowych z rezerwy finansowej w kwocie 6.000 zł oraz pożytków za 2012 r. w kwocie 2 016 zł z rachunku bieżącego na rachunek funduszu remontowego nie istnieje w obrocie prawnym.

Powodowie wnieśli również o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania oraz kosztów podróży.

W uzasadnieniu złożonego pozwu podnieśli, że wskazane uchwały zostały podjęte z rażącym naruszeniem bezwzględnie obowiązujących norm prawa tj. art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali – uchwały podjęte zostały na zebraniu w dniu 21 marca 2013r., a z ich treści wynika, że za ich podjęciem głosowali właściciele posiadający łącznie 62,10% udziałów w części wspólnej. Podano, że w przypadku współwłaścicieli mieszkań powinni oni prezentować jedno stanowisko, a tym samym w sytuacji, gdy w głosowaniu brał udział tylko jeden z małżonków, nie posiadając stosownego pełnomocnictwa od współmałżonka, jego głos nie był skuteczny. Powodowie wskazali, że po odjęciu zakwestionowanych w ten sposób głosów - 27,6% - za wskazanymi uchwałami głosowali właściciele posiadający tylko 34,5% udziałów. Podważali także skuteczność głosów oddanych przez właścicieli, którzy upoważnili do głosowania członków zarządu, z uwagi na brak umocowania od wszystkich współwłaścicieli danego lokalu, a nadto, że z uwagi na materię uchwał istniał konflikt interesów, ponieważ członkowie zarządu głosowali we własnych sprawach. Dodatkowo wskazali, że również pełnomocnictwa udzielone administratorowi wobec braku danych w przedmiocie daty zebrania nie mogły odnieść zamierzonego skutku. W konsekwencji uznali powodowie, że za powyższymi uchwałami głosowali właściciele mający 22,4% udziałów, czyli nie uzyskali wymaganej większości głosów.

W odpowiedzi na pozew, Wspólnota Mieszkaniowa budynków (...) przy ul. (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania w sprawie, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych bądź według przedłożonego zestawienia. W uzasadnieniu złożonego pisma ustosunkowała się do podniesionych zarzutów strony powodowej.

Wyrokiem z dnia 4 grudnia 2015r. Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim oddalił powództwo (pkt I.); zasądził od A. M., J. S., E. N. (1), A. K. (1), E. M., Z. S., E. N. (2), B. K. (1) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej budynków (...) przy ul. (...) w S. solidarnie kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt II.) oraz nakazał ściągnąć od A. M., J. S., E. N. (1), A. K. (1), E. M., Z. S., E. N. (2), B. K. (1) solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gorzowie Wlkp. kwotę 401,26 zł tytułem kosztów sądowych (pkt III.).

Podstawą powyższego rozstrzygnięcia były następujące okoliczności oraz wnioski: stroną pozwaną jest Wspólnota Mieszkaniowa budynków (...) przy ul. (...) w S., natomiast powodowie są właścicielami nieruchomości wchodzących w skład tej wspólnoty mieszkaniowej. Dla tych nieruchomości Sąd Rejonowy w Słubicach Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

Na dzień 21 marca 2013r. właścicielami poszczególnych lokali mieszkalnych wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej byli m.in. lokal nr (...) – W. R. (udział 0,021); nr (...) – K. R. (udział 0,022); lokal nr (...) – I. i J. R. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej (udział 0,040); lokal nr (...) - A. N. (1) i K. J. na zasadach współwłasności ułamkowej (udział 0,035); lokal nr (...) - K. i T. S. (1) na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej (udział 0,025); lokal nr (...) – E. B. (1) (udział 0,024); lokal nr (...) – T. i T. K. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej (udział 0,038); lokal nr (...) – B. i H. K. (1) na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej (0,032); lokal nr (...) – E. i E. N. (1) na zasadach współwłasności ułamkowej (udział 0,024); lokal nr (...) – B. i A. K. (1) na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej (udział 0,029); lokal nr (...) – M. K. (1) (udział 0,016); lokal nr (...) – M. i E. K. (1) na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej (udział 0,026); lokal nr (...) – B. C. (udział 0,020); lokal nr (...) – A. i W. K. (1) na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej (udział 0,022); lokal nr (...) – I. i M. O. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej (udział 0,018); lokal nr (...) – A. i P. N. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej (udział 0,037); lokal nr (...) – E. i A. M. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej (udział 0,022); lokal nr (...) – Z. i J. S. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej (udział 0,035); lokal nr (...) – E. i W. K. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej (udział 0,025); lokal nr (...) – J. i G. P. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej (udział 0,025).

Ustalono, że w dniu 21 marca 2013r. odbyło się zebranie właścicieli lokali mieszkalnych Wspólnoty Mieszkaniowej budynków (...) przy ul. (...) w S.. Wówczas właściciele lokali mieszkalnych podjęli uchwałę nr (...) w sprawie

zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2012 oraz udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej za działalność w roku 2012 r. W tym samym dniu podjęto również uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na przeksięgowanie rezerwy finansowej w kwocie 6.000 zł oraz pożyczek za 2012r. w kwocie 2.016 zł z rachunku bieżącego na rachunek funduszu remontowego. Sąd I instancji stwierdził, że przedmiotowe uchwały zostały podjęte większością głosów wynoszącą 57,5%.

Dalej wskazano, że część właścicieli lokali mieszkalnych udzieliła pełnomocnictw do reprezentowania ich na zebraniu właścicieli w dniu 21.03.2013r.: O. B. oraz E. i J. K. udzieliła pełnomocnictwa K. S. (1); C. J. udzieliła pełnomocnictwa J. J.; E. B. (1), M. K. (1) oraz B. C. udzieliła pełnomocnictwa W. K., który był pracownikiem zarządcy, pełniąc funkcję administratora; W. R., R. M., T. K., W. K. (1), J. P. oraz M. K. (2) udzieliła pełnomocnictwa J. R., który pełnił funkcję członka zarządu tej wspólnoty; W. R. podpisała również pełnomocnictwo za swoją matkę K. R. dla J. R.; R. O. oraz B. i P. Ź. udzieliła pełnomocnictwa M. K. (3), która pełniła funkcję członka zarządu tej wspólnoty mieszkaniowej.

Ustalono także, że powyższe uchwały były przedmiotem odrębnego postępowania sądowego – w sprawie o sygn. akt I C 2498/13 Sąd Okręgowy w Gorzowie Wlkp. wyrokiem z dnia 17.03.2014r. oddalił powództwo Z. i J. S., A. i B. K. (1), E. i E. N. (2), A. i E. M. o uchylenie przedmiotowych uchwał.

W oparciu o powyższe ustalenia, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że wytoczone powództwo jest w całości nieuzasadnione. Sąd ten wyjaśnił, że podstawą prawną żądania pozwu w niniejszej sprawie jest art. 189 k.p.c., a tym samym koniecznym było w pierwszej kolejności rozważenie, czy powodowie wykazali interes prawny w wywiedzeniu przedmiotowego powództwa. Sąd I instancji uznał, że powodowie sprostali temu obowiązkowi, ponieważ w sytuacji, gdyby powództwo zostało uznane za zasadne, to miałyby to przełożenie na prawa i obowiązki powodów jako członków wspólnoty m.in. w zakresie rozliczeń finansowych.

Na podstawie analizy art. 23 ust. 1 i 2 oraz art. 22 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388 ze zm.; dalej także „u.w.l.”), uwzględniając przy tym treść zarzutów podniesionych w pozwie co do prawidłowości metody liczenia głosów oraz co do pełnomocnictw udzielonych dla osób uczestniczących w zebraniu właścicieli, Sąd Okręgowy uznał, że tylko część argumentów zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd wskazał, że powodowie nie mają słuszności w twierdzeniu, że jeżeli lokal mieszkalny stanowi wspólność majątkową małżeńską, to małżonkowie powinni głosować razem i tym samym część głosów niespełniających tego warunku jest nieważna. W ocenie Sądu, w czasie trwania wspólności ustawowej małżeńskiej do zarządu majątkiem małżonków mają zastosowanie przepisy art. 36-40 k.r.o. W oparciu o analizę wskazanych przepisów, w szczególności art. 36, art. 36¹ §1 i 2, art. 37 §1 oraz art. 40 k.r.o. Sąd zaakcentował, że każdy z małżonków ma uprawnienie do samodzielnego zarządu majątkiem wspólnym, jeżeli drugi nie sprzeciwi się zamierzonej czynności. Tym samym w zakresie objętym zaskarżonymi uchwałami sąd meriti uznał, że każdy z małżonków może samodzielnie brać udział w zebraniu właścicieli lokali mieszkalnych i głosować bez dodatkowego umocowania w postaci pełnomocnictwa uzyskanego od drugiego małżonka. Małżonkowie mogą brać udział w takim zebraniu razem, jednak i tak przysługiwać im wtedy będzie jeden głos.

W konsekwencji Sąd Okręgowy nie podzielił argumentacji powodów w zakresie nieważności głosów oddanych przez jednego z właścicieli lokali nr (...). W tym kontekście i przy zastosowaniu tożsamej argumentacji prawnej, Sąd nie podzielił również zdania powodów, że udzielenie tylko przez jednego z małżonków pełnomocnictwa było nieskuteczne.

Natomiast za uzasadnioną Sąd I instancji uznał argumentację powodów odnośnie konieczności głosowania wszystkich współwłaścicieli w przypadku współwłasności ułamkowej lokali. Wskazał, że do zarządu lokalem mieszkalnym stanowiącym współwłasność ułamkową stosować należy przepisy kodeksu cywilnego dotyczące czynności zwykłego zarządu lokalem albo czynności przekraczających zwykły zarząd lokalem. Odwołując się w tym względzie do art. 199 k.c. podano, że do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody, współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel

zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Tym samym podejmowanie uchwał przez wspólnotę mieszkaniową wymaga uzgodnienia wspólnego stanowiska współwłaścicieli danego lokalu i głosowania wspólnego albo upoważnienia jednego z nich do oddania głosu w imieniu pozostałych. W konsekwencji w odniesieniu do głosu dotyczącego udziału 0,035 (3,5%) lokalu mieszkalnego nr (...) A. N. (1) i K. J., przy założeniu że głosowała tylko jedna z tych osób, w ocenie Sądu głos ten należało uznać za nieważny. Tym niemniej Sąd wskazał, że na liście do głosowania widnieją dwa podpisy i stwierdził, że nie zostało udowodnione w toku postępowania, że głos oddała tylko jedna z tych osób.

W przedmiocie zaś głosu przysługującego K. R. Sąd Okręgowy stwierdził, że jej córka tj. W. R. podpisała się za nią na pełnomocnictwie udzielonym dla J. R. (1). Sąd miał przy tym na względzie zeznania W. R.. Ostatecznie uznano, że głos dotyczący udziału 0,022 (2,2%) jest nieważny, ponieważ nie było umocowania do jego oddania.

Odnosnie głosu przysługującego E. i E. N. (1), to Sąd wziął pod uwagę, że w toku postępowania, powód przyznał, że wraz z małżonką przysługuje im współwłasność ułamkowa lokalu mieszkalnego. Tym samym z uwagi na to, że tylko jeden z małżonków głosował, Sąd przyjął, że głos dotyczący udziału 0,024 (2,4%) jest nieważny.

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy nie podzielił także argumentacji powodów w zakresie pełnomocnictwa udzielonego dla J. R. (1) oraz dla M. K. (3). Sąd nie dopatrył się konfliktu interesów i nie podzielił zdania, że osobom tym nie można było udzielić pełnomocnictwa, gdyż uchwały dotyczyły takich kwestii, że de facto osoby te głosowały we własnych sprawach. Sąd podkreślił, że żaden przepis ustawy o własności lokali i żadne inne przepisy prawa w tym zakresie nie stawiały takich ograniczeń, zatem oddane w ten sposób głosy nie są nieważne.

W przedmiocie pełnomocnictwa udzielonego przez E. B. dla W. K., Sąd uznał, że nie było podstaw do uznania, że właściciel lokalu nr (...) (udział 0,024 – 2,4%) nie był świadomy co czynił i że został wykorzystany, mając na względzie jego zeznania w toku sprawy.

Ustosunkowując się do kwestii pełnomocnictwa udzielonego przez M. K. (1) i B. C., Sąd wskazał, że przedmiotowe pełnomocnictwa w świetle art. 98 k.c. spełniają warunki pełnomocnictw rodzajowych. W ocenie Sądu z uwagi na to, że uchwały wspólnoty mieszkaniowej należą do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, to tym samym udział w głosowaniu nad uchwałą wymaga pełnomocnictwa rodzajowego, gdzie powinien być określony typ czynności, do których pełnomocnik został umocowany. Sąd doszedł do przekonania, że pełnomocnictwa zostały udzielone skutecznie i to niezależnie od okoliczności, że pełnomocnictwo M. K. (1) nie zawiera daty wypełnienia. Sąd podkreślił, że brak daty nie jest zasadniczo wadą istotną pełnomocnictwa, a żaden przepis nie stanowi o konieczności wskazania daty. Natomiast biorąc pod uwagę inne dane ze wskazanego pełnomocnictwa, przy uwzględnieniu treści pełnomocnictwa B. C., Sąd uznał, że spełnia ono wymogi pełnomocnictwa rodzajowego. Nie budziło wątpliwości Sądu, że dawały umocowanie do głosowania na zebraniu w dniu 21 marca 2013r, wobec znanych okoliczności ich sporządzenia i przedłożenia na tym zebraniu. W konsekwencji głosy oddane w związku z powyższymi pełnomocnictwami Sąd uznał za ważne.

Sąd Okręgowy podkreślił również, że nawet gdyby uznać argumentację powodów odnośnie pełnomocnictwa M. K. (1) i B. C.; głosu dot. lokalu E. i E. N. (1); głosu dotyczącego lokalu A. N. (1) i K. J. oraz głosu dotyczącego lokalu K. R., to i tak należałoby przyjąć, że osiągnięta została wymagana większość głosów – 50,40 % (62,10 % - 11,70 %). W niniejszej zaś sprawie Sąd uznał, że pełnomocnictwa M. K. (1) i B. C. były poprawne oraz że nie zostało udowodnione, iż głos dotyczący lokalu A. N. (1) i K. J. oddał tylko jeden właściciel, zatem większość wynosiła bo 57,5 % (62,10 % – 4,6%). W konsekwencji w ocenie Sądu nie było podstaw do uwzględnienia powództwa z uwagi na podjęcie spornych uchwał wymaganą większością.

W przedmiocie podniesionego przez powodów zarzutu nieważności postępowania wobec braku należytego umocowania pełnomocnika pozwanej, Sąd wskazał, że nie zasługiwał on na uwzględnienie, ponieważ reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej w postępowaniu sądowym należy do tzw. czynności zwykłego zarządu.

Sąd Okręgowy wskazał także dowody, którym dał wiarę oraz dowody, którym wiarygodności odmówił. W ocenie Sądu zeznania świadków B. K. (2), A. N. (2), H. K., K. S. (1), T. S. (1), E. K. (2), W. K., A. K. (2), a także przesłuchanie J. R. i T. K., potwierdziły ustroje małżeńskie - wspólności majątkowe małżeńskie właścicieli lokali oraz brak sprzeciwów małżonków w zakresie dotyczącym głosowań nad uchwałami, a nie było podstaw do uznania ich za niewiarygodne. Sąd wyjaśnił, że pełnomocnicy powodów oraz powód E. N. (1) wyraźnie oświadczyli, że nie kwestionują statusu wspólności majątkowej małżeńskiej właścicieli lokali na moment 21.03.2013 r. w odniesieniu do osób, które głosowały na przedmiotowe uchwały, z wyjątkiem A. N. (1) i K. J., którzy posiadają współwłasność ułamkową. Za nie pozbawione mocy dowodowej Sąd uznał zgromadzone w toku procesu dokumenty, poza pełnomocnictwem K. R..

Sąd wskazał także, że oddalił wnioski powodów o zobowiązanie pozwanej do przedłożenia uchwały zgodnie z treścią pisma z dn. 19.11.2015r., wnioski pozwanej o konfrontację zeznań świadków E. B. i W. K. oraz wnioski o przeprowadzenie dowodu z protokołu dn. 05.11.2015 r. Sądu Apelacyjnego w Szczecinie oraz o przesłuchanie W. K. (1), ponieważ uznał, że zebrany materiał dowodowy jest zupełny, w oparciu o który możliwe było wydanie rozstrzygnięcia w sprawie. Ponadto Sąd wyjaśnił, że pominął dowód z przesłuchania A. M. i A. K. (1), ponieważ przeprowadzono dowód z przesłuchania w charakterze strony powodowej E. N. (1), o którego przesłuchanie tylko wnioskowano a nadto nie było w ocenie Sądu już okoliczności spornych.

Rozstrzygając w przedmiocie kosztów procesu Sąd Okręgowy wziął pod uwagę wynik procesu, stosownie do art. 98 k.p.c. Nie uwzględnił przy tym wykazu kosztów przedstawionego przez pozwaną, wobec przedłożenia go po zamknięciu rozprawy, Nadto na podstawie art. 113 ust. 2 u.k.s.c. nakazano ściągnąć od powodów koszty sądowe.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiedli powodowie: E. N. (2) oraz E. N. (1), zaskarżając wyrok w całości i podnosząc następujące zarzuty:

1. błędną, sprzeczną z regułami logicznego rozumowania ocenę zgromadzonego materiału dowodowego polegającą na uznaniu przez Sąd I instancji, że nie zachodzą okoliczności uzasadniające zarzut nieistnienia zaskarżonych uchwał w szczególności poprzez: przyjęcie, że jeden z współwłaścicieli lokalu (na prawach wspólności małżeńskiej) mógł sam głosować bez pełnomocnictwa drugiego ze współwłaścicieli lokalu (współmałżonka) w głosowaniu zaskarżonych uchwał przekraczających zakres zwykłego zarządu; przyjęcie, że chociaż zaskarżone uchwały dotyczyły kwestii przekraczających zakres zwykłego zarządu, Sąd uznał za ważne głosy oddane przez jednego z małżonków pozostających we wspólności majątkowej małżeńskiej w sytuacji braku stosownego pełnomocnictwa; przyjęcie, że pomimo nieposiadania przez niektórych z współwłaścicieli pełnomocnictwa od małżonków do działania w ich imieniu, to w sposób skuteczny mogli udzielić pełnomocnictwa do głosowania w ich imieniu na zebraniu; przyjęcie, że zaskarżone uchwały zostały przyjęte większością głosów; przyjęcie i ustalenie, że członkowie Zarządu Wspólnoty wbrew przepisowi art. 108 k.c. mogli na podstawie udzielonych im pełnomocnictw skutecznie głosować w sprawie podjęcie zaskarżonych uchwał;
2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 23 ust. 2 w zw. z art. 22 ust. 2 u.w.l. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że zaskarżone uchwały zostały podjęte zgodnie z tymi przepisami, podczas gdy głosujący współwłaściciele lokali nie posiadali stosownych pełnomocnictw do głosowania w imieniu współwłaścicieli - swoich małżonków- oraz nie posiadali umocowania do udzielania w ich imieniu dalszych pełnomocnictw dla członków Zarządu Wspólnoty;
3. naruszenie prawa materialnego tj. art. 37 § 1 ust. 1 i § 4 k.r.o. i art. 98 k.c. w zw. z art. 99 k.c. poprzez nie zastosowanie tych przepisów podczas gdy, zgodnie z tymi przepisami wymagana jest zgoda drugiego współmałżonka we wszystkich czynnościach prawnych przekraczających zakres zarządu zwykłego, wyrażona w formie pisemnego pełnomocnictwa określającego ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnych czynności;
4. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 23 ust. 2 w zw. z art. 3 ust. 1 zd. pierwsze u.w.l. poprzez błędną wykładnię tych przepisów polegającą na zrównaniu znaczeniowo definicji „właściciele” z pojęciem „współwłaściciele lokali”, co doprowadziło do błędnego uznania przez Sąd I instancji, iż każdemu współwłaścicielowi lokalu objętego współwłasnością majątkową małżeńską przysługuje odrębne prawo głosu na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej;

5. naruszenie prawa materialnego, tj. przepisu art. 108 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że żaden przepis ustawy o własności lokali i żadne przepisy prawa w tym zakresie nie stawiały takich ograniczeń co do udzielonych pełnomocnictw członkom Zarządu Wspólnoty;
6. naruszenie prawa materialnego, tj. przepisu art. 104 zd. 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że współwłaściciele lokali, w tym również będący członkami Zarządu Wspólnoty działający bez umocowania na zebraniu Wspólnoty w dniu 21 marca 2013 r. oddali ważne i skuteczne głosy za podjęciem zaskarżonych uchwał;
7. naruszenie prawa materialnego, tj. przepisu art. 36 Prawo Spółdzielcze w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że żaden przepis ustawy o własności lokali i żadne przepisy nie stawiały takich ograniczeń, co do udzielonych pełnomocnictw członkom Zarządu Wspólnoty;
8. naruszenie prawa materialnego tj. przepisu art. 98 k.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię i uznanie, że pełnomocnictwa M. K. (1) i B. C. w świetle art. 98 k.c. spełniają warunki pełnomocnictw rodzajowych, w sytuacji gdy nie spełniają one nawet wymogów pełnomocnictw ogólnych, co doprowadziło do błędnego uznania, iż administrator i zarazem współwłaściciel lokalu nr (...) W. K. był prawidłowo umocowany do głosowania na zebraniu właścicieli lokali w dniu 21.03.2013 r.;
9. naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 §1 k.p.c, poprzez przyjęcie, że w przypadku głosu dotyczącego lokalu (...) A. N. (1) i K. J. na liście do głosowania widnieją dwa podpisy, podczas gdy z listy tej wynika jednoznacznie, że w imieniu lokalu (...) podpisał się tylko K. J.. Wobec braku podpisu A. N. (1) głos taki uznać należy za nieważny;
10. naruszenia prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c, poprzez przekroczenie swobodnej oceny dowodu z treści zeznań świadka E. B. (współwłaściciela lokalu mieszkalnego nr (...)) i uznanie przez Sąd I. instancji, że brak jest podstaw do twierdzenia, że został on wykorzystany i nie wiedział co robi, która to okoliczności według skarżących nie znajduje potwierdzenia w treści zeznań wskazanego świadka;
11. naruszenie prawa procesowego, poprzez niezasadne oddalenie wniosku powodów o zobowiązanie pozwanej do przedłożenia uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę do zawarcia umowy (art. 22 ust. 2 u.w.l.), obejmującej zastępstwo procesowe oraz udzielenia dla Zarządu Wspólnoty pełnomocnictwa do zawarcia umowy na zastępstwo procesowe i udzielenia pełnomocnictwa procesowego z wybranym przez Zarząd radcą prawnym do reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej.
12. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 379 pkt 2 k.p.c, poprzez uznanie, że nieważność postępowania nie wystąpiła, gdyż reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej należy do tak zwanych czynności zwykłego zarządu, które stosownie do art. 22 ust. 1 u.w.l. Zarząd uprawniony jest podejmować samodzielnie, podczas gdy z przepisu art. 21 ust. 1 u.w.l. wynika, że Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz. Zatem zarząd składa oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową, a nie w imieniu wspólnoty mieszkaniowej i tym samym zarząd nie może udzielić pełnomocnictwa radcy prawnemu w ramach zarządu zwykłego za wspólnotę mieszkaniową, albowiem do tej czynności potrzebna jest zgoda właścicieli lokali w postaci stosownej uchwały (art. 22 ust 2 u.w.l.). Ponadto zgodnie z art. 86 k.p.c. zarząd mógł samodzielnie udzielić pełnomocnictwa do reprezentowania siebie, nie zaś wspólnoty. W ocenie powodów, gdyby art. 22 ust. 2 u.w.l. miał być przesłanką pozytywną w kwestii zawarcia umowy cywilnoprawnej na zastępstwo procesowe przez zarząd, to ustawodawca niewątpliwie zawarłby taką przesłankę wprost w ustawie, tak jak uczyniono to w szeregu innych ustaw. W konsekwencji istnieje uzasadniona podstaw do stwierdzenia nieważności niniejszego postępowania z uwagi na brak należytego umocowania pełnomocnika pozwanej powodowie.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wnieśli o: stwierdzenie nieważności niniejszego postępowania z uwagi na brak należytego umocowania pełnomocnika pozwanej, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uznanie zaskarżonych uchwał za nieistniejące i zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu za

postępowanie apelacyjne; ewentualnie powodowie wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I. instancji, wraz z orzeczeniem o kosztach postępowania za obie instancje.

W uzasadnieniu apelacji powodowie rozwinęli argumentację w zakresie podniesionych zarzutów, powołując się w tym względzie na orzecznictwo Sądów Apelacyjnych oraz Sądu Najwyższego, które w ocenie powodów uzasadniają ich stanowisko, że w sytuacji gdy do majątku wspólnego małżeńskiego wchodzi własność lokalu mieszkalnego, to małżonek uczestniczący w głosowaniu wspólnoty powinien posiadać pełnomocnictwo od drugiego małżonka, żeby głos przypadający na dany udział w nieruchomości wspólnej mógł zostać uznany za ważny, na co wskazuje treść art. 36 k.r.o. oraz 37 k.r.o. W ocenie powodów w niniejszej sprawie zgoda drugiego małżonka była konieczna, ponieważ uchwały dotyczyły zatwierdzenia sprawozdania finansowego, a tym samym stanowiły obciążenie finansowe nieruchomości (art. 37 §1 k.r.o.). Również podkreślili, że nie jest możliwe ewentualne późniejsze zatwierdzenie czynności dokonanych przez małżonka oraz zaakcentowano, że tym samym udzielone pełnomocnictwa członkom zarządu przez tylko jednego małżonka były nieskuteczne. W uzasadnieniu powodowie wskazali także, że z uwagi na art. 108 k.c. członkowie zarządu nie mogli skutecznie oddać głosu w imieniu innych współwłaścicieli lokali ponieważ uchwała nr (...) ich bezpośrednio dotyczyła.

W odpowiedzi na apelację pozwana wspólnota wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych lub według przedłożonego zestawienia. Na rozprawie w dniu 8 lutego 2017r. pełnomocnik pozwanego wniósł o zasądzenie kosztów postępowania z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego oraz kosztów dojazdu do Sądu, oświadczając, że koszt paliwa wyniósł 100 zł. Przedłożono zestawienie kosztów (k. 558).

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu.

Przede wszystkim Sąd Apelacyjny wskazuje, że ustalenia faktyczne poczynione w tej sprawie przez Sąd pierwszej instancji są w zasadniczej mierze prawidłowe i zasługują na akceptację. W tej sytuacji Sąd Odwoławczy podziela je i przyjmuje za własne czyniąc integralną częścią swojego stanowiska i uznając za zbędne ich ponowne szczegółowe przytaczanie w tym miejscu. W sytuacji bowiem, gdy Sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia SN z dnia 13 grudnia 1935r., sygn. akt C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938r., sygn. akt C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998r., sygn. akt III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83). W wyczerpującym i sporządzonym zgodnie z wytycznymi z art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnieniu wyroku, Sąd Okręgowy dokładnie określił dowody, na których się oparł, wyjaśnił podstawę prawną wyroku i przytoczył w tym zakresie przepisy prawa. Tym niemniej w ocenie Sądu Apelacyjnego, przy jednoczesnym uznaniu zasadności samego rozstrzygnięcia, nie wszystkie wywiedzione przez Sąd Okręgowy ustalenia, wnioski i sposób rozumowania zasługiwały na aprobatę, które to okoliczności będą przedmiotem rozważań w niniejszym uzasadnieniu.

Przechodząc tym samym na grunt niniejszej sprawy w pierwszej kolejności zauważyć należy, że istotą postępowania apelacyjnego jest zbadanie zasadności podstaw zarzutów skierowanych przeciwko orzeczeniu Sądu pierwszej instancji, bowiem jest ono postępowaniem merytorycznym jednocześnie mającym charakter kontrolny. Przy tym Sąd odwoławczy, w zakresie prawa procesowego, ocenia tylko te naruszenia, które zostały objęte zarzutami apelacji, a z urzędu biorąc pod rozwagę jedynie nieważność postępowania (art. 379 k.p.c.). Z urzędu także Sąd ten uwzględnia naruszenia prawa materialnego, o ile stwierdzi, że takie miały miejsce.

W apelacji złożonej przez powodów podniesiony został zarzut nieważności postępowania w myśl art. 379 pkt 2 k.p.c., a polegający na niezasadnym uznaniu, że reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej należy do czynności zwykłego zarządu, które stosownie do art. 22 ust. 1 u.w.l., zarząd jest uprawniony wykonywać samodzielnie. Skarżący powołując się na art. 86 k.p.c. wskazali, że zarząd udzielając pełnomocnictwa profesjonalnemu pełnomocnikowi mógł działać w swoim imieniu, nie zaś wspólnoty mieszkaniowej – w tym drugim przypadku, w ich ocenie, dla skuteczności

udzielenia pełnomocnictwa konieczna jest zgoda właścicieli lokali wyrażona stosowną uchwałą. W konsekwencji według powodów, ustanowiony przez pozwaną pełnomocnik nie był należycie umocowany do jej reprezentowania.

W tym zakresie Sąd Apelacyjny zważył, że stosownie do art. 21 ust. 1 i 2 u.w.l., zarząd reprezentuje wspólnotę na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą, a poszczególnymi właścicielami lokali, natomiast w sytuacji gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie. Wymaga wyjaśnienia, że powodowie pozostają w błędzie twierdząc, że przez sformułowanie „oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową” nie należy rozumieć działań podejmowanych w imieniu wspólnoty mieszkaniowej, wobec bezspornego faktu, że zarząd jest organem ją reprezentującym. Funkcja reprezentacyjna polega bowiem na podejmowaniu przez zarząd czynności prawnych, jak i procesowych, w tym składaniu przez zarząd oświadczeń woli, które są traktowane jako oświadczenia woli samej wspólnoty mieszkaniowej. W przypadku czynności zwykłego zarządu, zarząd podejmuje stosowne decyzje samodzielnie (por. 22 ust. 1 u.w.l.). Jednakże gdy określone czynności przekraczają zakres zwykłego zarządu, dla ważności podejmowanych przez zarząd decyzji, konieczna jest zgoda wspólnoty w postaci uchwały i umocowania w postaci pełnomocnictwa do danej czynności (por. 22 ust. 2 u.w.l.). Zatem niezależnie od tego, czy czynności podejmowane przez ten organ są czynnościami zwykłego zarządu czy czynnościami wymagającymi zgody członków wspólnoty, wspólnotę mieszkaniową na zewnątrz reprezentuje zarząd. Zaaprobowanie natomiast stanowiska skarżących doprowadziłoby do przyjęcia, że zarząd w zależności od rodzaju czynności, reprezentuje wspólnotę lub też nie, którego to poglądu Sąd odwoławczy nie podziela.

Wobec powyższego należy stwierdzić, że uprawnienia przysługujące zarządowi wspólnoty mieszkaniowej do samodzielnego podejmowania czynności, doznają ograniczenia jedynie w zakresie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, natomiast zasadą jest to, że zarząd jest umocowany do samodzielnej reprezentacji wspólnoty. Zaakcentowania przy tym wymaga, że ustawowy katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, uregulowany w art. 22 ust. 3 u.w.l., ma charakter przykładowy. Tym niemniej w oparciu o treść powołanego przepisu jest możliwe wywiedzenie, że reprezentacja wspólnoty w procesie, którego przedmiotem jest żądanie uchylecia podjętych przez właścicieli uchwał w trybie art. 25 u.w.l. czy stwierdzenia ich nieistnienia na podstawie art. 189 k.p.c., należy do czynności zwykłego zarządu, które stosownie do dyspozycji art. 22 ust. 1 u.w.l., zarząd uprawniony jest podejmować samodzielnie. Bowiem w myśl art. 22 ust. 3 u.w.l., w zakresie postępowań sądowych, ustawodawca wymienił jedynie wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 u.w.l.

W konsekwencji biorąc pod uwagę przewidzianą w przedmiotowej ustawie regułę w zakresie reprezentacji wspólnoty, zakaz interpretowania wyjątków w sposób rozszerzający oraz katalog czynności, o których mowa w art. 22 ust. 3 u.w.l., Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie nie znajduje podstaw do uznania, że zarząd w niniejszej sprawie nie był uprawniony do działania w sposób samodzielny dla obrony interesów wspólnoty występującej po stronie pozwanej. Zarząd reprezentując wspólnotę na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali, m.in. występuje w sądzie w sprawach wytoczonych przeciwko wspólnotie i pozywa do sądu w imieniu wspólnoty mieszkaniowej, jednakże ustawodawca tylko w tym drugim przypadku dotyczącym sytuacji opisanej w art. 16 u.w.l., ustanowił wymóg uzyskania zgody w postaci uchwały wspólnoty na prowadzenie procesu. Powyższej sytuacji natomiast nie sposób utożsamiać z okolicznością, gdy wspólnota mieszkaniowa podejmuje działanie celem obrony przed pozwem skierowanym przeciwko niej – wówczas ma nie tylko prawo, ale także obowiązek bronić swoich interesów, polegających na utrzymaniu w mocy już podjętych przez tę wspólnotę decyzji co stanowi zwykły zarząd jej sprawami. Przegranie zaś sprawy może narazić Wspólnotę na konsekwencje, które są sprzeczne z jej interesem, zwłaszcza gdy materia podejmowanych uchwał odnosi się do kwestii finansowych, co ma miejsce w niniejszej sprawie.

Tym samym strona pozwana dla ochrony interesów wspólnoty może realizować swój obowiązek z art. 22 ust. 1 u.w.l. osobiście, przez zarząd, jak również kierując się dbałością o interes wspólnoty może się zdecydować na udzielenie pełnomocnictwa profesjonalnemu podmiotowi, celem jak najefektywniejszego wywiązania się z nałożonych na nią obowiązków. Zatem zarząd działając w imieniu wspólnoty w ocenie Sądu II instancji mógł, z pominięciem procedury przewidzianej dla czynności przekraczające zwykły zarząd, zawrzeć umowę w przedmiocie reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej w niniejszym postępowaniu sądowym (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 12 lipca 2006r.;

sygn. akt I ACa 183/06; LEX nr 279981; także wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 10 lutego 2016r.; sygn. akt I ACa 434/2015; Legalis nr 1460932).

W tym miejscu Sąd Apelacyjny tytułem przypomnienia wskazuje, że pełnomocnictwo w niniejszej sprawie zostało udzielone radcy prawnemu B. S. w dniu 24 września 2014 r. i zostało złożone wraz z pismem z 9 października 2014r. Bezsportnym jest, że pełnomocnictwo to podpisało pięciu członków zarządu pozwanej Wspólnoty (k. 69), co oznacza, że jest ono ważne i powoduje, że wymieniony w nim pełnomocnik był należycie umocowany do działania w tej sprawie za stronę pozwaną, stosownie do treści art. 21 ust. 2 u.w.l.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny nie znajduje żadnego uzasadnienia dla przyjęcia, że wystąpiła przesłanka nieważności postępowania przed Sądem Okręgowym określona w art. 379 pkt 2 k.p.c., jak również, że wystąpiły inne przesłanki wskazane w art. 379 k.p.c. W tych okoliczności za nieuzasadniony należało uznać także zarzut niezasadnego oddalenia wniosku powodów o zobowiązanie pozwanej do przedłożenia uchwały właścicieli w zakresie wyrażenia zgody do zawarcia umowy obejmującego zastępstwo procesowej oraz udzielonego zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia takowej umowy stosownie do art. 22 ust. 2 u.w.l., skoro pozwana Wspólnota nie było zobowiązana do przeprowadzenia przewidzianej w powołanym przepisie procedury.

W związku z tym, że w niniejszej sprawie powództwo zostało oparte na roszczeniu o stwierdzenie nieistnienia zaskarżonych uchwał w trybie art. 189 k.p.c., przed ustosunkowaniem się do pozostałych zarzutów wyartykułowanych w treści apelacji należało rozważyć, czy faktycznie strona powodowa wykazała materialnoprawną przesłankę powództwa o ustalenie, jaką jest interes prawny w dochodzeniu roszczenia w oparciu o powołaną podstawę prawną. Charakter przesłanki interesu prawnego powoduje, że jego brak skutkuje oddaleniem powództwa.

Sąd Apelacyjny przychyła się do przyjętego w doktrynie i orzecznictwie poglądu, że norma art. 189 k.p.c. kreuje formę ochrony prawnej praw podmiotowych, niewynikającą z przepisów prawa materialnego. Zatem jako samodzielna podstawa do wytoczenia powództwa, zakodowana w nim norma posiada charakter materialnoprawny - przyznaje prawo do żądania szczególnej ochrony prawnej. Zgodnie z dyspozycją wskazanego przepisu, powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny pojmowany jest więc jako przesłanka materialnoprawna powództwa o ustalenie (por. np. T Ereciński [red.], Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego, Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze, tom I Warszawa 2004, s 402 – 403 i tam cytowane orzecznictwo). Postrzegany jest on z jednej strony jako przesłanka, która musi istnieć obiektywnie, z drugiej zaś – jako przesłanka warunkująca dopiero możliwość dalszego badania w procesie twierdzeń stron co do istnienia lub nieistnienia ustalanego prawa lub stosunku prawnego. Innymi słowy, w przypadku stwierdzenia przez sąd braku interesu prawnego w żądaniu ustalenia istnienia (lub nieistnienia) prawa lub stosunku prawnego, powództwo musi ulec oddaleniu. Tym niemniej z racji tego, że wyrok ustalający istnienie lub nieistnienie prawa lub stosunku prawnego ma charakter deklaratoryjny, nic nie stoi na przeszkodzie, żeby strona ponownie wytoczyła powództwo o ustalenie istnienia lub nieistnienia tego samego prawa lub stosunku prawnego, między tymi stronami, przy założeniu że po stronie powoda powstanie później interes prawny.

W orzecznictwie wielokrotnie wskazywano, że ocena istnienia interesu prawnego wymaga zindywidualizowanych, elastycznych kryteriów, uwzględniających celowościowe podstawy powództwa wytoczonego w oparciu o art. 189 k.p.c., a jednym z tych kryteriów jest znaczenie, jakie wyrok ustalający wywarłby na sytuację prawną powoda obecnie i w przyszłości. Interes prawny istnieje bowiem wówczas, jeżeli 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 (por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 5 kwietnia 2007 r., sygn.. akt III AUa 1518/05; wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 7 lutego 2014 r., sygn.. akt I ACa 408/13). Przeciwno zaś istnieniu interesu prawnego przemawia możliwość uzyskania pełniejszej ochrony praw powoda w drodze innego powództwa (por. m.in. wyroki SN: z 19 lutego 2002 r., IV CKN 769/00; z 30 listopada 2005 r., III CK 277/05; z 29 marca 2012 r. I CSK 325/11; z 15 maja 2013 r. III CSK 254/12, jak również wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 5 kwietnia 2007 r., III AUa 1518/05; wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 7 lutego 2014 r., I ACa 408/13). W orzecznictwie Sądu Najwyższego akcentuje się bowiem, że powód ma interes

prawny w żądaniu ustalenia, jeżeli powództwo o ustalenie istnienia prawa jest jedynym możliwym środkiem jego ochrony (por. wyrok z dnia 9 lutego 2012 r., sygn. akt III CSK 181/11, OSNC 2012, nr 7-8, poz. 101). Istnieje zatem tylko wtedy, gdy powód może uczynić zadość potrzebie ochrony swej sfery prawnej przez samo ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa.

Ujmując powyższe uwagi w kontekście zgłoszonego w niniejszej sprawie żądania ustalenia nieistnienia uchwały nr (...) oraz (...) podjętych na zebraniu członków pozwanej Wspólnoty w dniu 21 marca 2013r. Sąd Apelacyjny, odmiennie od Sądu Okręgowego, uznał, że strona powodowa nie posiada interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. w wytoczeniu przedmiotowego powództwa, co rzutuje na ocenę dalszych zarzutów apelacji. Jak już wskazano powyżej, dla powództwa o ustalenie kwestią wstępną jest to, czy strona powodowa posiada interes prawny. Brak tej przesłanki skutkuje bowiem powinnością sądu do oddalenia powództwa.

Powodowie natomiast w niniejszej sprawie, uzasadniając interes prawny w wytoczeniu powództwa w trybie art. 189 k.p.c. wskazali, że dążą do wyeliminowania z obrotu prawnego uchwał, które w rzeczywistości nie istnieją. Powołane w tym zakresie orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 10 lipca 2013r. (sygn.. akt I ACa 18/13; Legalis nr 736220) o ile zasadnie dopuszcza możliwość powołania się na powyższą okoliczność celem wyeliminowania z obrotu prawnego uchwał rzeczywiście niepodjętych, o tyle nie ma podstaw do przełożenia poczynionych tamże rozważań na grunt niniejszej sprawy. W tym miejscu Sąd Apelacyjny zwraca uwagę, że ustalenie nieistnienia uchwały przed sądem w drodze powództwa w trybie art. 189 k.p.c. powinno mieć miejsce jedynie w wyjątkowych, rażących przypadkach – stanowi ono postępowanie odrębne od regulacji zawartej w art. 25 ust. 1 u.w.l. i z reguły wymaga wskazania tak rażących uchybień przy podejmowaniu uchwały, że uchwała w istocie nie istnieje. Ustawodawca natomiast przede wszystkim przewidział tryb zaskarżania uchwał wspólnoty na podstawie art. 25 u.w.l., zakreślając termin materialny do wytoczenia powództwa, celem zapewnienia stabilności obrotu prawnego. Jeżeli zatem właściciel lokalu nie zaskarży uchwały w terminie 6 tygodniowym na podstawie przepisów ustawy o własności lokali, czy nie uzyska w tym trybie korzystnego orzeczenia, nie oznacza to, że otwiera się dla niego, co do zasady, dodatkowa możliwość wyeliminowania uchwał na podstawie art. 189 k.p.c. Powództwo tego rodzaju nie jest bowiem alternatywą dla zaskarżenia uchwały w oparciu o art. 25 u.w.l.

W tym kontekście wymaga podkreślenia, że powództwo o uchylenie uchwał nr (...) i (...) z 21 marca 2013r. zostało zainicjowane przez te same osoby, które występują w niniejszej sprawie w charakterze powodów – sprawa była prowadzona przed Sądem Okręgowym w Gorzowie Wlkp. pod sygnaturą I C 2498/13 i została prawomocnie zakończona. Wyrokiem z dnia 17 marca 2014r. Sąd Okręgowy powództwo o uchylenie wskazanych uchwał oddalił. Żadna ze stron w sposób skuteczny nie zaskarżyła wskazanego orzeczenia. Znamiennym jest to, że powodowie na gruncie poprzedniego postępowania nie podnosili zarzutów w zakresie nieistnienia uchwał – w ich ocenie zaskarżone uchwały naruszały prawo, zasady gospodarowania nieruchomością wspólną oraz interes właścicieli lokali, w tym powodów (k. 4 akt sprawy I C 2498/13). Niniejsze postępowanie zostało natomiast zainicjowane dopiero po uzyskaniu przez powodów niekorzystnego dla nich rozstrzygnięcia w sprawie I C 2498/13, próbując tym samym wyeliminować z obrotu prawnego uchwały nr (...) i (...) w oparciu o art. 189 k.p.c. Wobec powyższego, przedstawiona przez stronę powodową argumentacja co do istnienia interesu prawnego nie zasługiwała na uwzględnienie, ponieważ wskazany w uzasadnieniu pozwu interes prawny nie istnieje, a nadto nie ma podstaw do przyjęcia, że istnieje niepewność prawa. Poza tym powód E. N. (1) na rozprawie w dniu 5 listopada 2015r. wskazał, że jego interes prawny w stwierdzeniu nieistnienia uchwał polega na tym, że naruszone zostały jego prawa odnośnie sfery finansowej (k. 386). Już powyższe okoliczności skutkują powinnością sądu do oddalenia powództwa, co też w ostateczności Sąd Okręgowy uczynił, choć z innych przyczyn.

Jednakże nawet gdyby przyjąć, że powodowie mieli interes prawny w wytoczeniu niniejszego powództwa, to, zdaniem Sądu Apelacyjnego, drugą przesłanką implikującą jego oddalenie jest brak wykazania, że uchwały nie zostały podjęte wymaganą większością głosów uprawnionych członków pozwanej Wspólnoty, co stanowiło główną przyczynę oddalenia powództwa przez Sąd I. instancji.

Tym samym, przechodząc do analizy dalszych zarzutów wywiedzionych w apelacji przez powodów należy wskazać, że zasadniczo są one chybione. Po pierwsze podniesione w tym kontekście zarzuty w przedmiocie uchybień o charakterze formalnym tj. dokonanie oceny dowodów, która została przeprowadzona z przekroczeniem dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. tylko w części okazały się uzasadnione, jednakże i tak stwierdzone uchybienia nie miałyby wpływu na treść ostatecznego rozstrzygnięcia. Niewątpliwie zagadnienie związane z naruszeniem art. 233 §1 k.p.c. a więc poczynionymi przez Sąd Okręgowy ustaleniami faktycznymi, determinuje materialnoprawną ocenę zasadności roszczenia powodów, dokonywaną po uprzedniej subsumcji odpowiednich przepisów prawa do stanu faktycznego stanowiącego przedmiotową podstawę rozstrzygnięcia. Tytułem wyjaśnienia podkreślić należy, że art. 233 §1 k.p.c. wyraża zasadę swobodnej oceny dowodów, zgodnie z którą, Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie „wszechstronnego rozważenia zebranego materiału”, a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (por. orzeczenie SN z dnia 17 listopada 1966r., sygn. II CR 423/66, niepubl.; uzasadnienie orzeczenia SN z dnia 24 marca 1999r., sygn. I PKN 632/98, opubl.; OSNAPiUS 2000/10/382; uzasadnienie orzeczenia SN z 11 lipca 2002r., sygn. IV CKN 1218/00, niepubl.; uzasadnienie orzeczenia SN z dnia 18 lipca 2002r., sygn. IV CKN 1256/00, niepubl.). Jak trafnie przyjmuje się przy tym w orzecznictwie sądowym, jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak min. SN w wyroku z dnia 27.09.2002r., II CKN 817/00, LEX nr 56906).

W konsekwencji, jakkolwiek w apelacji podniesiono zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. to jednak tylko w części argumentacja powodów w ogóle kwestionowała ustalenia dokonane przez Sąd I. instancji – przede wszystkim odnosiła się do zastosowania prawa materialnego: okoliczność czy jeden z małżonków, którzy są współwłaścicielami lokalu na prawach własności małżeńskiej, mógł sam głosować bez pełnomocnictwa drugiego ze współwłaścicieli; uznanie przez Sąd I. instancji za ważne głosy oddane przez tych małżonków, którzy nie posiadali odrębnego pełnomocnictwa od swoich współmałżonków; czy członkowie Zarządu mogli na podstawie udzielonych im pełnomocnictw brać udział w głosowaniu nad uchwałą nr 1/2013 z 21 marca 2013r. w przedmiocie udzielenia zarządowi Wspólnoty absolutorium oraz sprawozdania finansowego za rok 2012; błędne przyjęcie, że niektórzy ze współwłaścicieli mieli pełnomocnictwa od małżonków do działania w ich imieniu i w sposób skuteczny mogli udzielić pełnomocnictwa do głosowania w ich imieniu na zebraniu właścicieli lokali osobom trzecim. Powyższe zarzuty bowiem nie podważają okoliczności ustalonych na podstawie materiału dowodowego, ale dotyczą błędnej subsumpcji ustalonego stanu faktycznego w przedmiocie ważności oddanych głosów w tych okolicznościach, a tym samym czy w istocie zaskarżone uchwały zostały skutecznie podjęte. Powyższe będzie przedmiotem dalszym rozważań w niniejszym uzasadnieniu.

W zakresie błędnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego powodowie wskazali na: przyjęcie, że faktycznie doszło do podjęcia większością głosów zaskarżonych uchwał; że w przypadku głosu przypisanego lokalowi (...), będącego współwłasnością A. N. (1) i K. N., na liście do głosowania widnieją dwa podpisy, gdy z listy wynika, że podpis złożył tylko K. N.; błędna ocena zeznań świadka E. B. odnośnie tego czy był świadomy tego, że podpisany przez niego dokument był pełnomocnictwem do głosowania na zebraniu w dniu 21 marca 2013r.

Ustosunkowując się w pierwszej kolejności do zarzutu skuteczności udzielenia przez świadka E. B. pełnomocnictwa do głosowania, Sąd Apelacyjny wziął pod uwagę zeznania świadka W. K., który w toku rozprawy w dniu 8 maja 2015r. (k. 288-289) podał, że pełnomocnictwa były sporządzane na konkretne zebrania i właściciele lokali nie mogli być w błędzie co do treści pełnomocnictwa, ponieważ wcześniej były im doręczane pisma dotyczące danego zebrania z informacją co będzie ich przedmiotem. Ponadto W. K. wskazał, że świadek E. B. udzielił mu pełnomocnictwa po tym jak otrzymał zawiadomienie o zebraniu i porządku obrad. Natomiast świadek E. B. w toku swojego przesłuchania na

rozprawie 20 listopada 2015r. (k.380-382) wskazał, że nie czytał dokumentu, który wręczono mu do podpisania, a jednocześnie potwierdził, że podpisał pełnomocnictwo dla W. K., po tym jak okazano mu przedmiotowy dokumentu (k. 381). Odnosnie zaś istniejących rozbieżności co do tego, w jakich okolicznościach zostało wręczone świadkowi E. B. pismo będące pełnomocnictwem do głosowania na zebraniu w dniu 21 marca 2013r., to ma ona charakter irrelevantny wobec bezspornej okoliczności, którą przyznał sam świadek - skoro dał pełnomocnictwo to nie przeszkadzało mu, że ktoś inny będzie w jego imieniu głosował, a także wyjaśnił, że nie został zmuszony do podpisania tego pełnomocnictwa. E. B. wskazał, że nie chodzi na zebrania właścicieli lokali w pozwanej wspólnocie, a ostatni raz był 10 lat temu. Stwierdzenie przez tego świadka, że nie podpisałby pełnomocnictwa, gdyby wiedział, czego będzie dotyczyło zebranie właścicieli w dniu 21 marca 2013r., nie uzasadnia konkluzji, wbrew twierdzeniom powodów, że wskazany świadek został wprowadzony w błąd i wykorzystano jego nieświadomość odnośnie tego co podpisuje. Świadek miał możliwość zapoznania się z treścią pełnomocnictwa, dokonania jego stosownej modyfikacji w oparciu o wiedzę uzyskaną z pisemnego zawiadomienia o przedmiocie obrad najbliższego zebrania. Powód E. N. (1) wskazując na rozbieżność zeznań W. K. i E. B., nie podważył, że wskazane zawiadomienia są doręczane właścicielom lokali przed każdym zebraniem, stosownie do obowiązku uregulowanego w art. 32 u.w.l.

W konsekwencji powyższe stanowi podstawę do uznania, że członkowie pozwanej wspólnoty przed zwoływanymi zebraniem otrzymywali pisemne zawiadomienie o porządku zebrania, które również otrzymał świadek E. B. przed zebraniem wyznaczonym na dzień 21 marca 2013r. Okoliczność, że świadek E. B. nie zapoznał się z treścią nadesłanego pisma ani z treścią pełnomocnictwa nie uzasadnia wniosku, że został wykorzystany, zwłaszcza, że sam wskazał w toku przesłuchania, że nie ma pretensji do W. K. w związku z udzieleniem pełnomocnictwa.

Co do dwóch podpisów na liście na zebraniu w rubryce dotyczącej lokalu nr (...), to w tym zakresie argumentacja powodów w ocenie Sąd II instancji zasługiwała na uwzględnienie, ponieważ w oparciu o analizę listy do głosowania nie sposób wywieść, że w rubryce widnieją dwa podpisy (k. 23). Tym samym wobec bezspornej okoliczności, że współwłasność przedmiotowego lokalu ma charakter współwłasności ułamkowej, obydwój właścicieli powinno głosować. Natomiast stosownie do art. 199 k.c. dla skutecznego oddania głosu przez jednego ze współwłaścicieli, konieczne jest posiadanie umocowania od drugiego współwłaściciela, którego w niniejszej sprawie nie przedstawiono. W konsekwencji zasadnie powodowie podnieśli, że wskazanego głosu nie można zaliczyć do głosów oddanych za przyjęciem zaskarżonych uchwał, ponieważ nie został oddany niepodzielnie przez wszystkich współwłaścicieli (por. także uchwała SN z 12 grudnia 2012r.; OSNC 2013 nr 6, poz. 75, str. 48).

Sąd Apelacyjny nie podziela jednak zarzutu powodów, że Sąd I instancji błędnie przyjął, że zaskarżone uchwały nie zostały podjęte wymaganą większością głosów. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że o ile niniejszy zarzut w istocie odnosi się do poczynionych ustaleń, o tyle celem ustosunkowania się do niego, koniecznym jest rozważenie prawidłowości udzielonych pełnomocnictw członkom Zarządu Wspólnoty, administratorowi budynku przez jednego z małżonków będących współwłaścicielami na zasadzie wspólności małżeńskiej, jak również możliwości oddania ważnego głosu tylko przez jednego małżonka w sposób samodzielny, mając na względzie istniejący między współmałżonkami ustrój majątkowy.

Sąd Apelacyjny wskazuje, że nie ma podstaw do przyjęcia, że nie było możliwe głosowanie nad uchwałą nr (...) i (...) z 21 marca 2013r. tylko przez jednego małżonka, będącego współwłaścicielem lokalu na zasadach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, bez stosownego pełnomocnictwa udzielonego przez drugiego małżonka. Takim twierdzeniom sprzeciwiają się zapisy ustawy kodeks rodzinny i opiekuńczy w zakresie, w jakim reguluje on wyczerpująco ustawowe ustroje majątkowe małżeńskie i sposób zarządu majątkiem wspólnym. Marginalnie w tym miejscu należy wskazać, że okoliczność niewskazania w art. 1 ust. 2 u.w.l. odwołania do przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, a jedynie kodeksu cywilnego nie stanowi podstawy do uznania, że normy tamże zakodowane nie znajdują zastosowania w niniejszej sprawie.

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

art. 36¹ § 1 i 2 k.r.o., małzonek 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. Sprzeciw małżonka jest natomiast skuteczny wobec osoby trzeciej, jeżeli mogła się z nim zapoznać przed dokonaniem czynności prawnej. W art. 37 k.r.o. ustawodawca wskazał w sposób enumeratywny zakres czynności, w jakich zgoda drugiego małżonka jest konieczna dla skutecznego ich dokonania.

W ocenie Sądu II instancji, w oparciu o analizę powołanych przepisów, zasady zarządzania majątkiem wspólnym małżonków określone przez przepisy k.r.o. pozwalają przyjąć, że jeżeli mieszkanie we wspólnocie mieszkaniowej stanowi majątek wspólny małżonków, to do wykonywania praw we wspólnocie mieszkaniowej, czyli np. głosowania nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej obejmujących materię taką, jak zaskarżone uchwały, małzonek nie potrzebuje pełnomocnictwa drugiego małżonka (art. 37 k.r.o. a contrario). Zatem w przypadku zaskarżonych uchwał Sąd Apelacyjny doszedł do konkluzji, że dla ważności głosu nad uchwałą wystarczy podpis złożony przez jednego z małżonków. Każdy z małżonków może bowiem sam wykonywać prawo głosu, chyba że drugi małzonek sprzeciwił się dokonaniu czynności i zawiadomił o tym zarząd przed jej dokonaniem. W tym ostatnim przypadku powodowie nawet nie twierdzili, że współmałżonkowie osób, które brały udział w głosowaniu nad zaskarżonymi uchwałami wyrazili sprzeciw co do ich podjęcia. Ponadto ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że małżonkowie niebiorący udziału w sprawie, nie sprzeciwiali się podjęciu zaskarżonych uchwał m.in. rozprawa z dnia 30 stycznia 2015r. – świadek B. K. – k. 218; świadek A. N. – k. 219; świadek H. K. – k. 219; świadek K. S. – k. 220; świadek T. S. – k. 221; rozprawa z 8 maja 2015r. – świadek E. K. – k. 287.

W przedmiotowej zaś sprawie powodowie nie wykazali, a ich obciążał ciężar dowodu tej okoliczności, czy i który ze współwłaścicieli sprzeciwił się podjęciu zaskarżonych uchwał przez jego współmałżonka czy innego współwłaściciela. Takich twierdzeń nawet nie podnosili. Zatem uznać należy, że małzonek, który oddał głos za uchwałami w rzeczywistości głosował całym udziałem przysługującym wspólnie małżonkom i mógł to uczynić samodzielnie, bez konieczności złożenia stosownego podpisu przez drugiego z małżonków czy przedstawienia umocowania od niego. W konsekwencji argumentacja powodów odnośnie konieczności posiadania przez jednego małżonka upoważnienia do głosowania w imieniu drugiego małżonka, jako chybiona nie zasługiwała na uwzględnienie.

Nie mają bowiem racji powodowie wskazując, że zagłosowanie w przedmiocie podjęcia zaskarżonych uchwał było czynnością prowadzącą do obciążenia nieruchomości wchodzącej w skład majątku wspólnego, o której mowa w art. 37 §1 pkt 1 k.r.o. Podjęte uchwały nie zmieniają bowiem stanu ich majątku, w szczególności nie nakładają na posiadany przez nich majątek wspólny, w postaci prawa do lokalu mieszkalnego, żadnych obowiązków czy obciążeń finansowych, wynikających z udziału w części wspólnej nieruchomości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 10 lutego 2016r.; sygn. akt I ACa 434/15; Legalis nr 1460932). Uchwała nr (...) dotyczyła zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2012, jak również udzielenia absolutorium zarządowi Wspólnoty, natomiast przedmiotem uchwały (...) było dokonanie przesięgowania kwot z rezerwy finansowej oraz pożyczek z rachunku bieżącego na fundusz remontowy – zakres powyższych uchwał nie wpisuje się w wymogi określone przez ustawodawcę w art. 37 k.r.o., który uzależnia ważność czynności od zgody drugiego z małżonków. Tym bardziej, że ustawodawca do chwili obecnej nie zdecydował się na wyłączenie wprost możliwości samodzielnego głosowania małżonka w sprawach wynikających z prawa własności lokalu stanowiącego ich majątek wspólny (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 13 marca 2014r.; sygn. akt I ACa 771/13; Legalis nr 992650). W tym kontekście powołanie się przez powodów na orzeczenie tutejszego Sądu Apelacyjnego z dnia 27 kwietnia 2016r. (sygn. akt I ACa 1075/15) nie było uzasadnione. Skarżący zacytowali jedynie fragment rozważań z pisemnego uzasadnienia sądu odwoławczego nie biorąc pod uwagę okoliczności faktycznych tej sprawy, w tym przede wszystkim tego, jakie zagadnienia (zupełnie odmienne od przedmiotu sprawy niniejszej) były przedmiotem zaskarżonej uchwały.

Reasumując, stwierdzić należy, że skoro każdy z małżonków był umocowany do działania w zakresie zarządu majątkiem wspólnym, to tym samym nie było konieczne uzyskanie pełnomocnictwa od drugiego małżonka ani następczego potwierdzenia ich czynności przez współmałżonków, dla uznania ważności dokonanej czynności prawnej.

Wobec powyższego za nieuzasadniony należy uznać zarzut naruszenia art. 104 k.c., który w niniejszej sprawie nie znajdował zastosowania.

W tym kontekście wymaga wyjaśnienia, że błędne jest stanowisko strony apelującej, że Sąd I instancji niejako zrównał pojęcie „właściciela lokalu” z pojęciem „współwłaściciela lokalu”. Nie mają racji skarżący twierdząc, że rozważania Sądu Okręgowego pozwalają przyjąć, że każdemu ze współwłaścicieli lokalu, objętego współwłasnością majątkową małżeńską, przysługuje odrębne prawo do głosowania na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej. W tym zakresie koniecznym jest wyjaśnienie, że w zależności od układu właścicielskiego, każdy z lokali wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej może być zarówno przedmiotem współwłasności kilku osób w częściach ułamkowych, a stosunki pomiędzy nimi będą regulowane przez kodeksu cywilny, jak również lokal może stanowić współwłasność łączną małżonków, wchodzący w skład ich majątku wspólnego, co podlega regulacjom kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. W niniejszej sprawie bezspornie występują obie sytuacje, co wynika z niepodważonych w tym zakresie ustaleń stanu faktycznego. W konsekwencji w przypadku małżonków, pomiędzy którymi istnieje wspólność majątkowa, zastosowanie powinny znaleźć przepisy odnośnie majątku wspólnego. Tym samym zgodnie z art. 36 § 2 k.r.o każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba że przepisy stanowią inaczej. Zatem o ile inne przepisy nie wprowadzają ograniczeń w tym zakresie, każdy z małżonków może samodzielnie dokonywać czynności zarządu wspólnym majątkiem, przy jednoczesnym przestrzeganiu zasady lojalności pomiędzy małżonkami odnośnie wzajemnego informowania się o podjętych czynnościach. W konsekwencji obojgu małżonków przysługuje prawo głosu wynikające z faktu bycia właścicielami lokalu wchodzącego w skład wspólnoty, z którego to uprawnienia w imieniu obojga może skorzystać jeden z nich. W żadnym razie powyższe nie uzasadnia konkluzji, że doszło do zrównania znaczenia dwóch odmiennych pojęć. W tym zakresie argumentacja jako całkowicie chybiona nie zasługiwała na uwzględnienie.

Tym samym zarzuty odnoszących się do nieudzielenia w sposób skuteczny pełnomocnictw do głosowania na zebraniu właścicieli lokali w dniu 21 marca 2013r. osobom trzecim, Sąd odwoławczy również uznał za chybione. Po pierwsze, skoro każdy z małżonków, będących współwłaścicielami na zasadzie wspólności małżeńskiej był uprawniony do podejmowania działań samodzielnie w zakresie majątku wspólnego, to tym samym należy uznać, że mógł skutecznie udzielić pełnomocnictwa osobie trzeciej do działania w ich imieniu, co też słusznie Sąd I instancji stwierdził. Po drugie znajdujące się w aktach sprawy dokumenty pełnomocnictw, którymi posłużono się na wskazanym zebraniu, nie budzą wątpliwości w zakresie prawidłowości ich sporządzenia.

Zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), dla dokonania czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną jest wymagane podjęcie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, a za takie niewątpliwie należy uznać zaskarżone uchwały nr (...) i (...) dotyczące zatwierdzenia sprawozdania finansowego, udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty oraz przeksięgowania kwot na rachunkach wspólnoty. Tym samym, żeby osoba trzecia mogła zagłosować nad uchwałą w imieniu osoby uprawnionej, konieczne jest udzielenie pełnomocnictwa rodzajowego, w którym zostanie podany typ czynności, do których pełnomocnik ma być umocowany stosownie do art. 98 zd. 2 k.c. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 maja 2013 r.; sygn. akt VI ACa 477/13; Legalis nr 722833; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 czerwca 2016 r.; sygn. akt I ACa 1238/15; Legalis nr 1509195). Udzielone pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnych, do których dokonywania umocowany został pełnomocnik, oraz przedmiot tych czynności (por. wyrok SN z 4.11.1998 r., sygn. akt II CKN 866/97, OSN 1999, Nr 3, poz. 66).

W oparciu o analizę dokumentów pełnomocnictw należy stwierdzić, że z ich treści jednoznacznie wynika do jakiego rodzaju czynności upoważniają poszczególne osoby występujące w roli mandanta – do reprezentowania jej na zebraniu pozwanej wspólnoty w określonym dniu, jak również do zabierania głosu i głosowania w jej imieniu we wszystkich sprawach poddanych głosowaniu, w tym nad uchwałami (k. 7-19). W przedmiocie natomiast pełnomocnictw udzielonych przez M. K. (1) (k. 20) oraz B. C. (k. 21) Sąd Apelacyjny zważył, że brak wskazania daty zebrania nie ma znaczenia dla ważności pełnomocnictwo rodzajowego. Biorąc natomiast pod uwagę obowiązek wynikający z art. 32 u.w.l. oraz fakt, że w pozwanej wspólnoty wykształciła się procedura, że pełnomocnictwa wystawiane są każdorazowo do poszczególnych zebrań, w ocenie Sądu odwoławczego istniała podstawa do przyjęcia, że pełnomocnictwo udzielone

przez M. K. dotyczyły głosowania na zebraniu w dniu 21 marca 2013r. Odnośnie zaś pełnomocnictwa B. C., to o ile również nie wskazano daty zebrania wspólnoty mieszkaniowej, to jednak mając na względzie powyższe oraz datę wystawienia tj. 16 marca 2013r. również i w tym zakresie zasadnie Sąd Okręgowy uznał, że nie ma wątpliwości, co do czynności, do których mandant został umocowany. W konsekwencji głosy oddane w imieniu wskazanych osób przez umocowanego W. K. należało uznać za ważne.

Nie ulega także wątpliwości, że w niniejszej sprawie osoby, którym udzielono pełnomocnictwa są jednocześnie członkami wspólnoty, jak również na dzień podejmowania zaskarżonych uchwał pełniły funkcje członków zarządu. Podkreślenia przy tym wymaga, że pełnomocnictwa zostały udzielone osobom fizycznym, nie zaś członkom zarządu, co w sposób jednoznacznie wynika z treści tych dokumentów (k. 12 - 19). Powołanie się w tym zakresie przez powodów na naruszenie art. 108 k.c. jest nieuzasadnione. W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, że osoby, które udzielały pełnomocnictw miały wiedzę w przedmiocie porządku obrad, jak również jakim osobom udzielają pełnomocnictwa – podpisując się pod pełnomocnictwami o wskazanej treści, godziły się na to, że pełnomocnik będzie głosował w ich imieniu. Nic nie stało na przeszkodzie, żeby w treści pełnomocnictwa, poprzez jego stosowne zmodyfikowanie, mandanci wykluczyli możliwość zagłosowania przez pełnomocnika w swoim interesie, jak również nie musieli udzielać pełnomocnictwa w ogóle i ewentualnie na zebraniu lub w drodze indywidualnego zbierania głosów, zagłosować „przeciw” przedmiotowym uchwałom. Jak słusznie zauważył Sąd I. instancji, przepisy ustawy o własności lokali nie przewidują zakazu bycia pełnomocnikiem na zebraniu wspólnoty przez członka jej zarządu, jak to ma miejsce w przypadku spółdzielni. Odwołanie się przez powodów do normy zakodowanej w art. 36 ustawy- Prawo spółdzielcze nie było jednak zasadne, nawet w drodze analogii – stosownie do art. 1 ust. 2 u.w.l. w sprawach nieuregulowanych ustawodawca nakazał odpowiednie stosownie kodeksu cywilnego.

W tym miejscu wymaga wyjaśnienia, że podniesiony zarzut naruszenia art. 23 ust. 2 w zw. z art. 22 ust. 2 u.w.l. poprzez błędne przyjęcie, że głosujący współwłaściciele lokali nie posiadali stosownych pełnomocnictw do głosowania w imieniu współwłaścicieli – swoich małżonków oraz nie posiadali tym samym umocowania do udzielenia dalszych pełnomocnictw był nieuzasadniony, a to z następujących względów. Czynności, w jakich zgoda drugiego małżonka jest konieczna dla skutecznego ich dokonania, o czym stanowi art. 37 k.r.o., nie należy utożsamiać z czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu, dla których ważności konieczne jest podjęcie uchwały właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Okoliczność, że w niniejszej sprawie, zaskarżone uchwały dotyczą czynności przekraczające zwykły zarząd w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną wspólnoty jest bezsporna. Natomiast nie przesądza to samoczynnie o tym, że gdy prawo własności lokalu mieszkalnego i udział w nieruchomości wspólnej są objęte małżeńską wspólnością majątkową, to obydwoje małżonkowie wspólnie muszą oddać swój głos, ewentualnie jeden w imieniu ich obojga mając ku temu odpowiednie pełnomocnictwo, ponieważ czynność ta mieści się w katalogu czynności z art. 37 k.r.o. Powyższych dwóch instytucji nie należy traktować jednakowo, czego transparentnym przykładem jest niniejsza sprawa.

W konsekwencji sąd drugiej instancji uznał, że głosowanie udziałami przypadającymi na lokale mieszkalne nr (...) było skuteczne, a głosy oddane zostały ważnie przez uprawnionych do tego małżonków; natomiast głosy przypadające na lokale mieszkalne nr (...) zostały skutecznie oddane, ponieważ pełnomocnictwa były udzielane przez małżonka będącego we wspólności majątkowej małżeńskiej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zasadnie Sąd I instancji nie uwzględnił głosu oddanego w imieniu K. R., wobec bezspornej okoliczności, że pełnomocnictwo do działania w jej imieniu przez członka zarządu – J. R. – zostało podpisane przez jej córkę, która nie była umocowana do działania w imieniu właścicielki nieruchomości, niezależnie od okoliczności przyzwolenia ze strony K. R.. Ponadto Sąd II instancji zważył, że nie było podstaw do pomniejszenia sumy udziałów, które zostały oddane za przyjęciem uchwał, o udział w wielkości 2,4% przypadający na powodów: E. i E. N. (1). Niezależnie bowiem od tego, że oddany głos był nieważny, to nadto głos został oddany przeciw przyjęciu uchwał, co uszło uwadze sądu meriti.

W pozostałym natomiast zakresie powodowie nie kwestionowali ważności oddanych głosów, a Sąd II instancji nie znajduje podstaw do dokonania odmiennych rozważań, niż wyrażone w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego.

Tym samym uwzględniając zasadność argumentacji w zakresie głosu dotyczącego lokalu A. N. (1) i K. J., głosu dotyczącego K. R., a nawet hipotetycznie przyjmując, do czego w niniejszej sprawie podstaw brak, prawidłowość zarzutów odnośnie pełnomocnictwa M. K., B. C. oraz E. B., to i tak zostałyby osiągnięta wymagana większość do przegłosowania zaskarżonych uchwał ($62,10\% - 3,5\% - 2,2\% - 1,6\% - 2,0\% - 2,4\% = 50,4\%$) wymagana zgodnie z art. 23 ust. 2 u.w.l.

Sąd Apelacyjny stoi jednak na stanowisku, z powodów wskazanych powyżej, że za zaskarżonymi uchwałami oddano 56,4% głosów.

Wobec powyższego, podniesiony w apelacji zarzut, że Sąd Okręgowy dokonał niewłaściwych ustaleń co do faktycznego podjęcia uchwał nr (...) i (...) na zebraniu wspólnoty w dniu 21 marca 2013r., wobec uzyskania większości głosów właścicieli lokali za ich przyjęciem, nie zasługiwał na uwzględnienie.

Konkludując przedstawione wyżej rozważania, Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że powodowie nie tylko nie mieli legitymacji procesowej czynnej z punktu widzenia strony formalnej art. 189 k.p.c., ale również ze strony materialnej nie sprostali obowiązkowi wykazania, że uchwały nr (...) i (...), które były przedmiotem głosowania na zebraniu wspólnoty w dniu 21 marca 2013r. nie zostały w istocie podjęte wymaganą większością głosów. Tym samym, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd drugiej instancji oddalił apelację powodów w całości, o czym orzeczono w punkcie pierwszym sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego (pkt II. sentencji) orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1-3 k.p.c., uwzględniając koszt dojazdu pełnomocnika na rozprawę apelacyjną w wysokości wskazanej w spisie kosztów (k. 558) i ustalając wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w tym postępowaniu w podwójnej stawce, w oparciu o § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z §20 w zw. z §15 ust. 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804), z uwagi na rozpatrywanie w niniejszej sprawie dwóch uchwał wspólnoty.

Ryszard Iwankiewicz Agnieszka Sołtyka Artur Kowalewski