

Sygn. akt I ACa 1005/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 kwietnia 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Ryszard Iwankiewicz (spr.)
Sędziowie:	SA Artur Kowalewski SA Małgorzata Gawinek
Protokolant:	st. sekr. sądowy Olga Sikorska-Łatacz

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa B. S.

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

o ustalenie nieistnienia ewentualnie o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 17 lipca 2015 roku, sygn. akt I C 1071/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. ustala, że nie istnieje uchwała nr (...) z dnia 27 czerwca 2014 roku podjęta przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w S. w sprawie wyrażenia zgody na wystąpienie do sądu powszechnego z powództwem o nakazanie sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...),

2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem kosztów procesu;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Małgorzata Gawinek Ryszard Iwankiewicz Artur Kowalewski

Sygn. akt I ACa 1005/15

UZASADNIENIE

Powódka B. S. wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. dwa pozwy:

- o ustalenie nieistnienia bądź ewentualnie uchylenie uchwały nr (...) z dnia 27 czerwca 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na wystąpienie do sądu powszechnego z powództwem o nakazanie sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. na podstawie art. 16 ustawy o własności lokali,

- o ustalenie nieistnienia bądź ewentualnie uchylenie uchwały nr (...) r. z dnia 27 czerwca 2014 r. w sprawie jednorazowego pokrycia niedoboru z tytułu rozliczenia kosztów zarządu w 2013 przez właścicieli lokali

W uzasadnieniu obu pozwów wyjaśniła, że jest właścicielką lokalu położonego w S. przy ul. (...), znajdującego się we Wspólnocie. Zawiadomienie o podjęciu uchwał otrzymała 4 sierpnia 2014 r.

W odpowiedziach na pozwy pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S. wniosła o oddalenie obu żądań. W pierwszej kolejności zostało podniesione, że powódka zawiadomienie o treści podjętych uchwał otrzymała nie 4 sierpnia 2014 r. lecz 22 lipca 2014 r., a tym samym pozew został wniesiony po upływie 6 – tygodniowego terminu zawitego.

W odniesieniu do drugiego żądania pozwana wskazała, że zaskarżone uchwały zostały podjęte w sposób prawidłowy, z zachowaniem ustawowego trybu zbierania głosów i za ich podjęciem głosowała wymagana większość członków Wspólnoty.

Wyrokiem z dnia 17 lipca 2015 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwa oraz zasądził od powódki B. S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. kwotę 377 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd I instancji ustalił, iż B. S. od 2006 r. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w S., należącego do Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S.

Pomiędzy B. S. a Wspólnotą dochodziło do konfliktów na tle m.in. sprowadzania kotów do piwnicy, narażania Wspólnoty przez zarząd na straty finansowe, remontu dachu, anteny satelitarnej. B. S. jest zadłużona wobec Wspólnoty. Na koniec 2014 r. zaległość wyniosła 21.895,99 zł.

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, iż od 01 lipca 2012 r. Wspólnota posiada zarząd właścicielski składający się z osób fizycznych, a dodatkowo zawarła umowę cywilnoprawną o administrowanie – zarządzanie wspólnotą z E. P. prowadzącą początkowo działalność gospodarczą jako (...), a w późniejszym okresie (...) sp. z o.o. w S.. W umowie zlecono administratorowi wykonywanie w sposób samodzielny określonych czynności zwykłego zarządu.

Sąd Okręgowy ustalił, iż niektórzy właściciele lokali położonych w pozwanej Wspólnocie udzielili pełnomocnictw upoważniających pełnomocników do zarządu i administrowania lokalem oraz głosowania nad uchwałami. Takie pełnomocnictwo w dniu 2 marca 2009 r. zostało udzielone przez K. D. matce B. B. (1). S. B. i D. B. jako spadkobiercy po J. G. lokalu mieszkalnego udzielili pełnomocnictwa w dniu 1 lutego 2012 r. A. M. (1). A. M. (1) oddając głos głosuje w imieniu własnym (udział 1/2 lokalu Kw (...)) i jako pełnomocnik. W dniu 22 stycznia 2015 r. S. B. i D. B. zawarli umowę o dziale spadku, w skutek której udział 1/2 w tym lokalu przypadł S. B.. S. B. jako właściciel lokalu użytkowego udzielił pełnomocnictwa M. K. do uczestniczenia w ich imieniu na zebraniu Wspólnoty w dniu 5 marca 2014 r. i swobodnego wykonywania prawa głosu, w zakresie objętym porządkiem obrad. B. J. i P. P. (1) udzielił pełnomocnictwa E. K. do uczestniczenia w ich imieniu na zebraniu Wspólnoty w dniu 5 marca 2014 r. i swobodnego wykonywania prawa głosu, w zakresie objętym porządkiem obrad. Tożsamej treści pełnomocnictwo zostało udzielone przez A. S. - M. S., przez A. B. - N. P., H. i K. G. - E. P., M. i B. G. - A. K. (1). M. M. udzielił pełnomocnictwa żonie, do reprezentowania jego osoby na zebraniu i głosowania w jego imieniu. Mieszkanie stanowi jego majątek odrębny. B. M. udzieliła pełnomocnictwa swojemu mężowi D. S. do dokonywania na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 5 marca 2014 r. czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu i podejmowanie uchwał w zakresie objętym porządkiem zebrania. L. S. udzieliła pełnomocnictwa dla B. B. (2) do uczestniczenia w jej imieniu w zebraniu Wspólnoty oraz do prawa głosu. L. S. jest współwłaścicielem lokalu położonego przy ul. (...) w udziale 4/6. Udziały po 1/6 należą do M. R. i I. R..

W zawiadomieniu o zebraniu Wspólnoty został wskazany przedmiot sześciu uchwał, które miały być przedmiotem głosowania. Do zawiadomienia o terminie zebrania zostało dołączone sprawozdanie rzeczowo – finansowe za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., a nie dołączono treści uchwał jakie miały zostać podjęte na zebraniu.

Sąd Okręgowy ustalił, iż dniu 5 marca 2014 r. odbyło się w budynku Szkoły Podstawowej nr (...) w S. na Z., zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S.. Przy wejściu znajdował się stolik, przy którym sprawdzana była tożsamość przychodzących osób i odbierane podpisy na liście obecności. Mogło się zdarzyć, że wchodzący nie został sprawdzony, bo zdarzały się sytuacje że nie każdy posiadał dowód osobisty, a ponadto mogło się zdarzyć, że ktoś nie złożył swojego podpisu na liście obecności. W zebraniu brała udział B. S..

Przewodniczącym zebrania został wybrany T. K.. Pod obrady zgłoszono uchwały nieobjęte porządkiem obrad - uchwałę o zasadach prowadzenia windykacji oraz uchwałę w sprawie pokrycia straty poprzez podniesienie wysokości zaliczki albo dokonanie jednorazowej wpłaty przez właścicieli. Większością głosów przyjęto zmieniony porządek obrad.

Przy dojściu do punktu 3 zebrania – głosowania nad uchwałą nr (...) r. powódce B. S. oddano głos; zakwestionowała ona ważność zebrania, powołując się na fakt braku przedstawienia wraz z zawiadomieniem o terminie zebrania treści uchwał oraz niedochowaniu terminu 7 dniowego. Dyskusja objęła istnienie zadłużenia powódki względem Wspólnoty oraz uciążliwe działania powódki wobec Wspólnoty.

Na zebraniu głosy oddawane były na zbiorczej liście do głosowania. Lista miała postać tabeli, w której wyodrębniono głosy oddane na zebraniu w dniu 5 marca 2014 r. – 31 marca 2014 r. Na listach do głosowania udziały właścicieli posiadających kilka lokali były zsumowane. Udziały na tych listach były weryfikowane w oparciu o dane ujawnione w ewidencji gruntów. E. P. sporządzając listę bazowała na liście sporządzonej na potrzeby zebrania z 2013 r.

Z. K. nie był obecny na zebraniu. Za K. D. obecna była jej matka B. B. (3), posiadającą stosowne pełnomocnictwo, która opuściła salę zebrania przed rozpoczęciem oddawania głosów.

G. Ś. nie był obecny na zebraniu. W zebraniu uczestniczyła jego żona. Mogło się zdarzyć że żona G. Ś. nie podpisała na zebraniu wszystkich uchwał i G. Ś. uzupełnił to w trakcie pobytu w siedzibie administratora. Mieszkanie stanowi ich współwłasność majątkową małżeńską.

Z uwagi na brak wymaganej większości udziałów w trakcie głosowania na zebraniu, w dalszej kolejności głosy były zbierane poprzez indywidualne głosowanie. Nieobecnym na zebraniu członkom Wspólnoty rozesłane zostały karty do indywidualnego głosowania, a dodatkowo E. P. w trakcie swojej obecności na nieruchomości zbierała głosy od właścicieli. Niektórzy właściciele składali podpisy w biurze administratora i zdarzało się, że te podpisy były składane na zbiorczej liście do głosowania, w tabeli która służyła do zbierania głosów na zebraniu. W taki sposób głos oddała B. S. i R. K.. Na liście do głosowania nie zawsze jest zaznaczony sposób oddania głosu.

J. L. na stałe zamieszkuje w Holandii. W 2014 r. w trakcie obecności w kraju stawiała się u administratora Wspólnoty w celu uregulowania swoich spraw i w trakcie tej obecności złożyła podpisy pod uchwałami.

J. K. (1) udzieliła w dniu 9 kwietnia 2014 r. swojej siostrze I. K. upoważnienia do głosowania w jej imieniu za wszystkimi uchwałami będącymi przedmiotem zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...), które odbyło się 5 marca 2014 r.

Procedura indywidualnego zbierania głosów zakończyła się w czerwcu 2014 r.

Za uchwałą nr (...) r. z dnia 27 czerwca 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na wystąpienie do Sądu powszechnego z powództwem o nakazanie sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S. na podstawie art. 16 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali i udzielenie pełnomocnictwa dla Zarządu w tym przedmiocie głosowali właściciele posiadający 5533/10.000 udziałów, przeciw uchwale głosowało 776/10.000 udziałów i wstrzymało się od głosowania 892/10.000 udziałów.

Za uchwałą nr (...) r. z dnia 27 czerwca 2014 r. w sprawie jednorazowego pokrycia niedoboru z tytułu rozliczenia kosztów zarządu w 2013 r. przez Właścicieli lokali głosowało 5140/10.000 udziałów, przeciw uchwale głosowało 670/10.000, zaś wstrzymało się od głosowania 707/10.000 udziałów.

Pismem z dnia 17 lipca 2014 r. członkowie Wspólnoty, w tym powódka B. S. zostali zawiadomieni o treści podjętych uchwał poddanych pod głosowanie na zebraniu w dniu 5 marca 2014 r. i uzupełnionych w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zawiadomienie o podjęciu uchwał zostało doręczone powódce w dniu 23 lipca 2014 r. Powódka zleciła Poczcie Polskiej doręczanie jej listów poleconych, poprzez ich wrzucanie do skrzynki pocztowej. Córka powódki posiada klucze do skrzynki pocztowej.

W okresie od 28 lipca 2014 r. do dnia 01 sierpnia 2014 r. powódka przebywała na zwolnieniu lekarskim, które zostało wystawione przez lekarza z Przychodni (...) w S. w dniu 28 lipca 2014 r.

Z lokalem S. J. (Kw (...)) związany jest udział 70/10.000. Na liście do głosowania wpisany był udział 67/10.000.

Z lokalem E. C. (Kw (...)) związany jest udział 66/10.000. Na liście do głosowania wpisany był udział 63/10.000.

Z lokalem B. J. (Kw nr (...)) związany jest udział 79/10.000. Na liście do głosowania wpisany był udział 76/10.000.

Sąd Okręgowy zważył, iż powództwa nie zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd I instancji wskazał, że podstawę prawną zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej stanowi art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., poz. 903), który przewiduje, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Z kolei przepis art. 25 ust. 1a tejże ustawy stanowi, że powództwo, o którym mowa w ust. 1 może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Przez zaskarżenie uchwały należy rozumieć pozew o uchylenie zaskarżonej uchwały, ale również powództwa o ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały wytoczone na tej podstawie. Tryb procedowania przewidziany w tych uregulowaniach, zwłaszcza w zakresie terminu zaskarżenia uchwał, ma zastosowanie do każdego powództwa zmierzającego do wzruszenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej.

Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości, że powódka posiadała legitymację do zaskarżenia uchwał, ale powództwo zostało wniesione po upływie terminu.

Odnosząc się do tej kwestii Sąd Okręgowy zważył, iż biorąc pod uwagę, że zaskarżone uchwały zostały podjęte w drodze indywidualnego zbierania głosów, przyjąć trzeba, że termin sześciotygodniowy rozpoczął bieg z dniem zawiadomienia powódki o podjęciu tych uchwał. Strona pozwana wykazała, że zawiadomienie zostało powódce doręczone w dniu 23 lipca 2014 r., stąd termin do zaskarżenia uchwały upływał z dniem 3 września 2014 r. Powództwa zostały tymczasem złożone z dniem 15 września 2014 r. Sąd nie podzielił twierdzeń strony powodowej, że termin ten należałoby liczyć od 5 sierpnia 2014 r., który według twierdzeń powódki był dniem, kiedy fizycznie odebrała ona wskazane zawiadomienie. Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z przepisem art. 37 ust. 2 pkt 1 lit a i 4 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawa pocztowego (Dz. U. z 2012 r., poz. 1529) zasadą jest, że przesyłka pocztowa, jeżeli nie jest nadana na poste restante, może być także wydana ze skutkiem doręczenia adresatowi do jego oddawczej skrzynki pocztowej, z wyłączeniem przesyłek rejestrowanych; jednakże na pisemny wniosek adresata, złożony w odpowiedniej placówce pocztowej, przesyłka listowa będąca przesyłką rejestrowaną, z wyłączeniem przesyłek kurierskich, może być doręczona do skrzynki pocztowej.

Powyższe oznacza, że list polecony przekazany na pisemny wniosek adresata do jego oddawczej skrzynki uważa się za przesyłkę wydaną ze skutkiem doręczenia. W takiej sytuacji oświadczenie woli adresata zastępuje pokwitowanie odbioru i datą doręczenia jest data wrzucenia listu poleconego do skrzynki pocztowej, nie zaś data odebrania przesyłki

przez adresata. Powódka w trakcie przesłuchania przyznała, że złożyła takie oświadczenie w Urzędzie Pocztowym, a zatem nie może domagać się liczenia terminu do zaskarżenia uchwał od innej daty, aniżeli 23 lipca 2014 r., wobec czego sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwał upłynął 3 września 2014 r. Skoro pozwy w niniejszej sprawie zostały wniesione po tej dacie, Sąd I instancji uznał, iż powództwo o uchylenie zaskarżonych uchwał podlegało oddaleniu.

Sąd Okręgowy wziął jednak pod uwagę, że strona powodowa wskazywała, że domaga się ustalenia nieistnienia uchwał, a zatem żądanie może mieć również oparcie w przepisie art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

W rozpoznawanej sprawie zostały spełnione obie przesłanki wynikające z art. 189 k.c. Żądanie pozwu zmierzało bowiem do ustalenia nieistnienia dwóch uchwał wspólnoty mieszkaniowej w sprawie wyrażenia zgody na wystąpienie do sądu z powództwem skierowanym przeciwko powódce, a mającym oparcie w przepisie art. 16 ustawy o własności lokali, czyli powództwie zezwalającym na sprzedaż lokalu oraz w sprawie pokrycia niedoboru za 2013 r. W odniesieniu do pierwszej uchwały (...) Sąd Okręgowy wskazał, iż interes powódki polegał na zapobieżeniu wytoczeniu powództwa z art. 16 ustawy o własności lokali, zaś w przypadku uchwały (...) uchyleniu podstawy do istnienia obowiązku partycypowania przez powódkę w pokryciu niedoboru. W konsekwencji należało rozpoznać powództwa.

Sąd Okręgowy wskazał, że określenie „uchwał nieistniejących” nie stanowi pojęcia ustawowego, lecz jest określeniem doktrynalnym, przejętym w orzecznictwie. Dotyczy ono szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. W rozpoznawanej sprawie strona powodowa swoje żądanie opierała na wielu zarzutach, w tym twierdzeniu, że uchwały nie zostały podjęte, gdyż głosy w sprawie tych uchwał zbierała osoba nieuprawniona, w ramach zawiadomienia nie została przytoczona treść uchwał, uchwała (...) nie była objęta porządkiem obrad, w głosowaniu brały udział osoby nieuprawnione, w tym pełnomocnicy nie mający umocowania, współwłaściciele głosowali całym działem, pełnomocnictwa nie były prawidłowe, zbieranie głosów odbywało się po terminie, na kolejnych stronach karty do głosowania nie było powtórzonej treści uchwały, we wspólnocie błędnie ustalono ilość udziałów.

Odnosząc się kolejno do nich, Sąd Okręgowy wskazał, że z przepisu art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Zgodnie z tym przepisem do zbierania głosów pod uchwałą w drodze indywidualnego zbierania głosów uprawniony jest wyłącznie zarząd. W rozpoznanej sprawie poza sporem pozostawało, że zaskarżone uchwały zostały podjęte w drodze indywidualnego zbierania głosów, przy czym głosy te zbierała E. P. - administrator Wspólnoty. W ocenie Sądu nie ma żadnych przeszkód by głosy były zbierane przez administratora, w sytuacji gdy we wspólnocie obowiązuje dwustopniowy model zarządzania. Nawet, jeśli było to uchybienie, to wyłącznie sprowadzające się do naruszenia przepisów ustawy o charakterze formalnym. Taka wadliwość postępowania przy podejmowaniu uchwał nie wpływa na ocenę istnienia tych uchwał. Podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonanego przez osoby nieuprawnione, może stanowić jedynie podstawę jej uchylenia przez sąd na podstawie powództwa wytoczonego w trybie art. 25 ustawy o własności lokali, i to tylko wówczas, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść. W ocenie Sądu Okręgowego na ocenę bytu prawnego uchwały nie miało także wpływu nieprzedstawienie tekstu uchwały w zawiadomieniu o zebraniu, albowiem nie ma takiego obowiązku.

Sąd Okręgowy wskazał, że uchwała podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów zostaje podjęta z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość liczoną według wielkości udziałów właścicieli. W treści karty do głosowania, w rubryce przeznaczony na głosowanie w drodze obiegowej, wskazano czas zbierania głosów od 6 marca 2014 r. do 31 marca 2014 r. Niemniej z treści żadnej z 8 uchwał poddanych pod głosowanie nie wynika, by intencją członków wspólnoty oraz zarządu jako pomysłodawcy tych uchwał było określenie terminu zbierania głosów.

Jeśli chodzi o uchwałę (...) r. to istotnie nie była ona pierwotnie objęta porządkiem obrad, aż do czasu jego zmiany i uwzględnienia konieczności podjęcia takiej uchwały, o czym świadczy pisemny protokół z zebrania wspólnoty.

Konieczność podjęcia takiej uchwały wynika z przepisów prawa, a poza tym w ocenie Sądu jest to konsekwencja zatwierdzenia sprawozdania rocznego i udzielania zarządowi absolutorium.

Sąd Okręgowy uznał za nieistotny zarzut braku świadomości poszczególnych właścicieli nad czym głosują. Ten zarzut powódka podniosła w związku z tym, że treść uchwały była przytoczona wyłącznie na pierwszej stronie karty do głosowania. Jeżeli oświadczenie woli jest dotknięte wadą polegającą na jego złożeniu w stanie wyłączającym świadome lub swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli ewentualnie na działaniu pod wpływem błędy co do treści czynności prawnej, należy wykazać, że oświadczenie danego członka wspólnoty mieszkaniowej było dotknięte taką wadą, a w przypadku wady określonej w art. 84 k.c. - iż doszło do skutecznego uchylenia się od skutków prawnych tego wadliwego oświadczenia woli. W rozpoznawanej sprawie strona powodowa na tę okoliczność nie wniosła żadnych obiektywnych dowodów. W ocenie Sądu Okręgowego żadnego znaczenia czas jaki Pani P. spędzała u członka Wspólnoty, celem przekazania uchwał do podpisu.

Sąd Okręgowy wskazał, iż w odniesieniu do Z. K. podniosła twierdzenie, że nie oddał on głosu pod żadną z uchwał bo nie było go na zebraniu. Okoliczność, że Z. K. nie był obecny na zebraniu wynika z zeznań jego jako świadka w tym postępowaniu. Nie mógł sobie jednak przypomnieć, czy oddawał podpisy pod uchwałami, które zostały mu przyniesione. Świadek wskazał, że ma problemy z pamięcią, a uwzględniając okoliczność, że zeznawał na okoliczności, które miały miejsce około roku wcześniej, nie da się wykluczyć że podpis taki złożył. Powódka twierdziła, że podpis na liście do głosowania pod uchwałami za 2014 r. różni się od podpisów z 2013 r. Świadek po okazaniu mu podpisów na kartach do głosowania nie był w stanie stanowczo stwierdzić, że któryś z podpisów do niego nie należy. Sam fakt, że podpis znalazł się w rubryce oddanego na zebraniu, został wyjaśniony przez stronę pozwaną, tym, że osoby oddające głosy w trybie indywidualnym, nie zawsze podpisy składały na indywidualnych kartach do głosowania. Niektóre osoby podpisywały się na zbiorczych listach do głosowania, co przyznała pozwana i świadek R. K., którzy swój głos za uchwałą (...) oddali w drodze indywidualnego zbierania głosów, jednak na zbiorczej karcie do głosowania.

Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że część właścicieli lokali dysponujących udziałami głosowała przez pełnomocników, co w świetle art. 95 k.c. należało uznać za dopuszczalne. Sąd uwzględnił, że przedmiotem głosowania w przypadku uchwały (...) r. była uchwała w sprawie przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym, natomiast charakteru takiego nie miała uchwała (...) r. o pokryciu niedoboru.

Z tego względu w odniesieniu do pierwszej z tych uchwał – zgodnie z art. 98 zdanie k.c. do dokonania tej czynności potrzebne jest pełnomocnictwo rodzajowe. Sąd na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez stronę pozwaną i powodową w postaci pełnomocnictw stwierdził, że doszło do udzielenia przez właścicieli lokali będących członkami pozwanej wspólnoty mieszkaniowej tego rodzaju pełnomocnictwa. .

Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że część lokali stanowi przedmiot wspólności majątkowej małżeńskiej, zaś za podjęciem uchwały głosował tylko jeden z małżonków, przy czym nie zawsze dysponował w tym zakresie pełnomocnictwem drugiego małżonka. Nie wpływało to jednak na ocenę skuteczności powyższych oświadczeń. Z przepisu art. 36 § 2 k.r.o. wynika, że każdy z małżonków może dokonywać samodzielnie zarząd 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. Czynności wymagające zgody drugiego małżonka wymienia art. 37 § 1 k.r.o. Z kolei art. 36 § 1 k.r.o. przewiduje, że małżonek może sprzeciwić się czynności zarządu majątkiem wspólnym zamierzonej przez drugiego małżonka i w takim przypadku stosuje się odpowiednio przepis art. 39 k.r.o. Czynność głosowania nad uchwałą wspólnoty nie została wymieniona w art. 37 § 1 k.r.o. i w związku z tym nie wymaga zgody drugiego małżonka. Biorąc pod uwagę, że nie zostało wykazane, aby którykolwiek z małżonków osób biorących udział w głosowaniu sprzeciwił się dokonaniu tego rodzaju czynności, przyjąć należało, że doszło do skutecznego oddania głosu pomimo złożenia oświadczenia tylko przez jednego z małżonków będących właścicielami lokalu wchodzącego w skład wspólnoty mieszkaniowej.

Sąd Okręgowy zważył, iż w dwóch przypadkach głos został oddany przez współwłaściciela (A. M. (1), L. S.), co zdaniem powódki było również nieprawidłowe. Sąd Instancji wskazał, że prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu.

Za słuszny Sąd I instancji zarzut przyjęcia przy sporządzeniu listy do głosowania nieprawidłowej wysokości udziałów w odniesieniu do 3 lokali. Bazowanie na wydruku z ewidencji gruntów pochodzących z 2012 r. i brak działań zmierzających do aktualizacji, brak weryfikacji zgodności zapisów ewidencji z treścią ksiąg wieczystych jest uchybieniem. Niemniej w ocenie Sądu Okręgowego różnica 9/10.000, w żaden sposób nie wpłynęłaby na wynik głosowania w odniesieniu do każdej ze skarżonych uchwał.

W piśmie z dnia 19 czerwca 2015 r. powódka podniosła nowe twierdzenia dotyczące głosowania przez M. Ś. za A. Ś. (1) oraz pełnomocnika za Z. C.. Wskazała także, że na zdjęciach jakie zostały sporządzone w dniu 10 czerwca 2014 r. kartom do głosowania nad uchwałą (...) r. widać, że nie ma na nich wpisanej treści uchwały. Sąd twierdzenia te pominął uznając je za spóźnione, albowiem powódka mogła je podnieść już w lutym 2015 r.

O kosztach orzeczono w oparciu o przepis art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła powódka w zakresie oddalenia powództwa o uchylenie lub stwierdzenie nieważności uchwały (...), wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie uchwały (...) bądź ustalenie jej nieistnienia, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w części dotyczącej uchwały (...) i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z postanowieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, a także o zasądzenie od pozwanej Wspólnoty na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

Zaskarżonemu orzeczeniu powódka zarzuciła:

1. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na niezgodności ustaleń faktycznych z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, w szczególności poprzez ustalenie, że powódka nie udowodniła podstawy faktycznej dochodzonego roszczenia,
2. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 w. zw. z art. 238 § 2 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego spowodowaną niedokonaniem wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonaniu ustaleń sprzecznych z treścią zebranego materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania przed Sądem I instancji oraz przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i tym samym naruszenie zasady prawdy materialnej poprzez przyjęcie, iż w dniu 1 lipca 2010 r. odbyło się zebranie, w którym uczestniczyła powódka oraz że na tym zebraniu została podjęta uchwała nr (...) oraz bezkrytycznym uznaniu za wiarygodne zeznań wszystkich zeznających w sprawie członków zarządu pozwanej wspólnoty, ponieważ znajdują one potwierdzenie w sporządzonym z tego zebrania protokole a także naruszenie art. 189 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie zarzutu nieistnienia uchwały nr (...), podczas gdy w rzeczywistości uchwała nie istnieje, gdyż została podjęta bez wymaganej większości głosów,
3. naruszenie prawa materialnego, polegające na jego błędnej wykładni i niewłaściwym zastosowaniu do stanu faktycznego, tj.:
 - a. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że uchwała została przyjęta większością głosów, w sytuacji gdy brakowało stosownych pełnomocnictw, a część oddanych głosów jest nieważna,
 - b. błędne przyjęcie przez Sąd I instancji, że udzielone pełnomocnictwa do głosowania w imieniu właścicieli były ważne,
 - c. naruszenie art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, skutkujące uznaniem, iż zbieranie głosów przebiegało w sposób prawidłowy, w sytuacji gdy głosy były zbierane przez osobę nieuprawnioną, co miało wpływ na sposób oddania głosów przez członków wspólnoty,

d. przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że powódka nie wykazała, iż jej interes jako członka wspólnoty został naruszony oraz że uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną,

e. naruszenie art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodu z zeznań świadków D. M. i R. K. w sposób niewszechstronny, na co wskazuje treść uzasadnienia wyroku, w którym de facto nie podano przyczyn odmowy wiarygodności zeznań tych świadków,

f. naruszenie art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali i art. 36 § 2 k.r.o. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że głosowanie we wspólnocie mieszkaniowej jest czynnością wchodzącą w zakres zarządu majątkiem wspólnym małżonków, co skutkowało bezzasadnym przyjęciem, iż zaskarżona uchwała została podjęta większością głosów właścicieli lokali pomimo braku pełnomocnictw.

W uzasadnieniu apelacji powódka wskazała, iż Sąd Okręgowy błędnie przyjął, iż osoby wymienione w pozwie i pismach procesowych działały na podstawie ważnych pełnomocnictw. Powódka podnosiła, iż uchwała nr (...) została podjęta głosami właścicieli posiadających łącznie 5.533/10.000 głosów. Powódka zakwestionowała ważność następujących głosów w łącznej ilości 279/10.000:

1. (...) J. K. (1) (udział 46/10.000) – głos oddany na podstawie pełnomocnictwa ogólnego, w którym została wskazana inna wspólnota (pod taką nazwą istniały do lipca 2012 r. dwie odrębne wspólnoty), a nadto pełnomocnictwo zostało udzielone po terminie głosowania,
2. (...) K. D. (udział 39/10.000) – głos oddany na podstawie pełnomocnictwa ogólnego,
3. (...) B. G. (udział 151/10.000) – głos oddany na podstawie pełnomocnictwa nieopatrzonego datą oraz niezawierającego wskazania wspólnoty, w której miało odbyć się zebranie,
4. (...) Z. C. (udział 43/10.000) – głos oddany bez pełnomocnictwa, zgłoszone pełnomocnictwo było spóźnione.

W tych przypadkach nie zostały udzielone pełnomocnictwa rodzajowe, natomiast w przypadku pełnomocnictwa do głosowania nad uchwałą przekraczającą zakres zwykłego zarządu, co miało miejsce w niniejszej sprawie, wymagane jest pełnomocnictwo rodzajowe. Zgodnie z art. 104 k.c. nieważna jest jednostronna czynność prawna dokonana w cudzym imieniu lub z przekroczeniem jego zakresu. Jeżeli bez głosów, które zostały oddane na podstawie wadliwego pełnomocnictwa uchwała nie uzyskała większości, to nie została ona uchwalona.

Powódka wskazała, iż prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanej z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu, co oznacza, iż powinni oni umocować jednego z nich lub osobę trzecią do głosowania w ich imieniu lub wykonywać to prawo wspólnie. W ocenie powódki dotyczy to również współmałżonków. Głosy oddane z naruszeniem powyższych zasad należy uznać za nieważne. Na podstawie wyżej wskazanych argumentów powódka zakwestionowała ważność następujących głosów w łącznej liczbie 226/10.000:

1. (...) (udział 63/10.000) – L. S., współwłaścicielka lokalu w udziale do 4/6 części udzieliła pełnomocnictwa B. B. (2) z pominięciem pozostałych współwłaścicieli, nie wskazując nadto jakiej wspólnoty dotyczy,
2. (...) (udział 117/10.000) – S. B. i D. B. udzielili pełnomocnictwa ogólnego A. M. (1),
3. (...) (udział 46/10.000) – R. W. udzielił pełnomocnictwa A. O., pełnomocnictwo nie zawiera daty udzielenia pełnomocnictwa.

Nadto powódka podniosła, iż nieważne są głosy w łącznej liczbie 115/10.000:

1. (...) (udział 46/10.000) – brak podpisu właściciela E. T. na karcie do głosowania (podstawiony krzyżyk),
2. (...) (udział 43/10.000) – brak podpisu właściciela A. K. (1) na karcie do głosowania (widnieje tylko haczyk),

3. (...) (udział 26/10.000) – brak podpisu właściciela J. B. na karcie do głosowania (wpisano słowo „tak”).

Łącznie oddano 4.819/10.000 głosów, albowiem 714/10.000 było nieważnych. Podjęcie uchwały wymagało natomiast łącznie 5.005/10.000 głosów.

W ocenie powódki niedopuszczalne było zbieranie głosów w trybie indywidualnym przez administratora, albowiem uprawnienie takie przysługuje jedynie zarządowi wspólnoty.

Skarżąca zarzuciła Sądowi I instancji, iż pominął jako spóźniony jej dowód dotyczący głosowania przez M. Ś. za A. Ś. (2) bez umocowania. Powódka ustaliła, iż A. Ś. (2) jest jedyną właścicielką lokalu (...) od 2006 r., dopiero gdy ustaliła wysokość udziałów poszczególnych właścicieli, stąd nie podniosła tego zarzutu wcześniej. Uwzględnienie bezspornego dowodu – wydruku z księgi wieczystej nie spowodowałoby zwłoki w rozpoznaniu sprawy. Nieważne są więc głosy w liczbie 96/10.000.

Sąd nie wziął pod uwagę, iż większość indywidualnych kart do głosowania nie zawiera daty wpływu, tak więc nie jest możliwe stwierdzenie, czy wpłynęły one w terminie, tj. do 27 czerwca 2014 r., tym bardziej, że dwie inne karty wpłynęły po terminie, czego Sąd I instancji nie wziął pod uwagę.

W toku postępowania Z. K. nie potwierdził, aby podpis na kartach do głosowania nad uchwałami (...) oraz (...) był jego podpisem, co winno skutkować uznaniem nieważności głosów w liczbie 66/10.000.

W konsekwencji powódka podniosła, iż podjęta uchwała nie istnieje.

Powódka nie zgadza się, iż nie wykazała, że termin do głosowania nad uchwałą został wyznaczony do dnia 31 marca 2014 r. O wyznaczeniu takiego terminu świadczy zapis na zbiorczej karcie do głosowania na uchwałą. Nadto przy podpisach na karcie do głosowania często brakuje daty oddania głosu, co winno skutkować uznaniem jego nieważności.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o oddalenie apelacji powódki w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana zaprzeczyła wszystkim wyraźnie nieprzyznanym faktom i twierdzeniom strony przeciwnej, wskazując jednocześnie na zasadność wydanego rozstrzygnięcia. W ocenie pozwanej powódka kwestionuje w zasadzie ocenę dowodów dokonaną przez Sąd I instancji, nie wykazując przy tym błędów tej oceny.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów pozwana wskazała, iż fakt zbierania głosów przez administratora nieruchomości w żaden sposób nie wpłynął na treść zaskarżonych uchwał. Udzielone pełnomocnictwa do głosowania miały charakter pełnomocnictw rodzajowych, albowiem określały rodzaj czynności prawnych, do dokonania których upoważniały (podejmowanie uchwał). Przepisy prawa nie ograniczają również czasu, w jakim muszą być zebrane głosy przy podejmowaniu uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Sąd Apelacyjny, zważył, co następuje:

Apelacja powódki okazała się zasadna w części dotyczącej ustalenia nieistnienia uchwały nr (...) z dnia 27 czerwca 2014 r. podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w S. w sprawie wyrażenia zgody na wystąpienie do sądu powszechnego z powództwem o nakazanie sprzedaży lokalu mieszkalnego w S. przy ul. (...).

Sąd Apelacyjny nie uwzględnił natomiast apelacji w zakresie zgłoszonego w pozwie jako ewentualne żądania powódki uchylecia zaskarżonej uchwały, a próbując w całości argumentację przyczyn odmowy jej uchylecia z powodu niedochowania ustawowego terminu do wytoczenia powództwa o uchylecie uchwały, przedstawioną przez Sąd I instancji, której powielenie w tym miejscu byłoby zbędne.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że nie budziła wątpliwości Sądu Apelacyjnego dopuszczalność zgłoszenia roszczenia o ustalenie nieistnienia uchwał wspólnoty, jak również to, że powódce w zakresie objętych żądaniem przysługuje interes prawny w wytoczeniu powództwa w rozumieniu art. 189 k.p.c. Pojęcie „uchwały nieistniejącej” nie jest pojęciem ustawowym, lecz określeniem, którym posługuje się zarówno doktryna jak i orzecznictwo. Zgodnie uznaje się, że dotyczy ono takich przypadków, gdy przy podejmowaniu uchwał dochodzi do drastycznych uchybień wykluczających uznanie, że doszło do wyrażenia woli przez organ określonego podmiotu korporacyjnego. W orzecnictwie niejednokrotnie wskazuje się, że przykładem uchwały nieistniejącej jej uchwała podjęta bez wymaganego statutu quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006r., I CK 336/05, LEX nr 424423 i przywołane tam orzecznictwo). Ustalenie, że określona uchwała nie istnieje, a precyzyjniej, że określony akt funkcjonujący w obrocie gospodarczym jako uchwała danego organu w rzeczywistości nie posiada takiego przymiotu, następuje w drodze powództwa przewidzianego w art. 189 k.p.c. Tylko rozważenie kwestii o charakterze formalnym pozwalało na ustalenie, czy pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła zaskarżone uchwały, czy też do podjęcia uchwał o tej treści nie doszło. Na wstępie należało więc uznać za bezprzedmiotowe zarzuty powódki co do treści uchwały.

Sąd Apelacyjny uznał również, że powódka była czynnie legitymowana do zaskarżenia uchwał objętych pozwem, z uwagi istnienie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. 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 i 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 zaskarżone przez nią uchwały traktowane są przez pozwaną jako akty zawierające 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 zaskarżone uchwały nie istnieją. 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 którąkolwiek uchwałą dalej idące roszczenie. Wręcz przeciwnie, powództwo o uchylenie uchwały zostało oddalone. W konsekwencji należało rozpoznać zarzuty formalne apelującej co do skuteczności podjęcia uchwały nr (...) z dnia 27 czerwca 2014 r.

W odniesieniu do zarzutów dotyczących prawidłowości podjęcia zaskarżonej uchwały, a mianowicie ustaleń w zakresie ważności niektórych z oddanych nad uchwałą głosów, Sąd Apelacyjny po analizie zebranego materiału dowodowego stwierdził, że zarzuty te są częściowo zasadne.

Pierwsza grupa zarzutów podniesionych przez powódkę co do ważności głosów nad uchwałą dotyczy głosów oddanych przez osoby, które nie miały właściwego umocowania do wzięcia udziału w głosowaniu.

Sąd Apelacyjny ustalił, iż bez jakiegokolwiek pełnomocnictwa zostały oddane głosy w imieniu Z. C. (43/10.000) oraz w imieniu A. Ś. (1) (96/10.000). Okoliczność ta została przyznana przez pełnomocnika strony pozwanej na rozprawie apelacyjnej, bezsporne jest zatem, iż głosy te są nieważne.

Należy przy tym zaznaczyć iż wbrew stanowisku Sądu I instancji, nie można było uznać za sprekludowane zgłoszonych w piśmie z dnia 15 czerwca 2015 r. zarzutów powódki w tym zakresie. Usprawiedliwieniem dla późniejszego podniesienia tej kwestii była bowiem konieczność zapoznania się powódki z dokumentacją przedstawioną przez stronę pozwaną w lutym 2015 r., co było o tyle utrudnione, że częściowo znajdowała się ona na płycie CD, a dane dotyczące członków Wspólnoty, ich udziałów oraz uczestnictwa w głosowaniu na zebraniu lub oddawania głosów w trybie indywidualnego zbierania głosów w wielu przypadkach były nieścisłe i niepełne oraz częściowo nieaktualne, a ich weryfikacja w oparciu o inne źródła wymagała odpowiedniego czasu. Poza tym zgłoszenie powyższego zarzutu w żadnym przypadku nie prowadziło do przedłużenia się postępowania, a trzeba mieć również na względzie i to, że powódka nie była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika.

Pełnomocnictwo do głosowania udzielone przez L. S. B. B. (2) nie było wystarczające do oddania głosu, albowiem L. S. jest współwłaścicielką lokalu jedynie w udziale do 4/6 części. Pozostali współwłaściciele pełnomocnictwa do głosowania nie udzielili, co również przyznała strona pozwana. W konsekwencji nieważny jest również ten głos (63/10.000).

Odnosząc się z kolei do zarzutów apelującej, w których zakwestionowała skuteczność głosów oddanych przez pełnomocników, podkreślić należy, iż zgodnie z art. 98 zd. drugie k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali pełnomocnictwo do oddania głosu w imieniu innej osoby nad uchwałą w przedmiocie wyrażenia zgody na wystąpienie do sądu powszechnego z powództwem o nakazanie sprzedaży lokalu mieszkalnego należącego do powódki, jako czynności przekraczającej zwykły zarząd, winno być udzielone pełnomocnictwo rodzajowe. Tej kategorii pełnomocnictwo powinno zaś określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot. Jeśli jednak rodzaj czynności prawnej nie jest w pełnomocnictwie określony w sposób wyraźny, dla ustalenia rzeczywistej woli reprezentowanego mają zastosowanie reguły interpretacyjne obowiązujące przy tłumaczeniu oświadczeń woli - art. 56 i 65 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1998r., II CKN 866/97, OSNC 1999/3/66). Stosownie do art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Zastosowanie tych podstawowych reguł interpretacyjnych winno w danym przypadku dawać podstawy do sprecyzowania, czy mocodawca udzielając pełnomocnictwa określonej osobie swoją wolą obejmował uchwałą o bliżej skonkretyzowanym przedmiocie. Jeśli na podstawie wykładni oświadczenia woli mocodawcy daje się wyodrębnić, w jakiej kategorii uchwał i o jakim przedmiocie pełnomocnik uzyskał uprawnienie do głosowania, tego rodzaju pełnomocnictwo należy zakwalifikować jako pełnomocnictwo rodzajowe i przyjąć, że stanowi ono skuteczne umocowanie pełnomocnika do oddania głosu w imieniu mocodawcy nad daną uchwałą.

Skuteczne umocowanie do głosowania nad uchwałą wspólnoty wymaga zatem, aby określało ono sprawę, w jakiej uchwała ma zostać podjęta, bądź aby przy użyciu reguł interpretacyjnych z art. 65 § 1 k.c. możliwe było sprecyzowanie, czego uchwała ma dotyczyć. Tego natomiast nie sposób uczynić na podstawie niektórych pełnomocnictw do głosowania nad zaskarżoną uchwałą, które w swojej treści zawierają jedynie wskazanie, iż uprawniają do korzystania z prawa głosu nad uchwałami wspólnoty. Takie sformułowanie świadczy jedynie o tym, że pełnomocnictwo przedmiotowo odnosi się do wszystkich uchwał, a zatem do wszelkich czynności zarządu przysługującym właścicielowi lokalu bez choćby bliższego sprecyzowania ich przedmiotu. Brak określenia rodzaju sprawy (czynności) objętej umocowaniem oraz jej przedmiotu wyklucza zakwalifikowanie danego pełnomocnictwa jako pełnomocnictwa rodzajowego.

Kierując się powyższymi względami, należało przyjąć, iż charakteru rodzajowego nie miało pełnomocnictwo udzielone przez S. B. i D. B. A. M. (1), które w sposób ogólny upoważniało pełnomocnika do reprezentowania współwłaścicieli

do reprezentowania przed organami Wspólnoty Mieszkaniowej, w tym m. in. do „korzystania z prawa głosu”. W konsekwencji za nieważny należało uznać głosy w liczbie 117/10.000.

Z tej samej przyczyny Sąd Apelacyjny uznał za nieważne głosy w liczbie 39/10.000 K. D., za którą głosowała pełnomocnik B. B. (1). Pełnomocnictwo do głosowania zostało udzielone m.in. do reprezentowania na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej z „prawem głosu we wszystkich sprawach oraz do głosowania nad uchwałami wspólnoty, w tym do głosowania według zasady jeden właściciel – jeden głos”.

W dalszej kolejności należy wskazać, iż bez umocowania został oddany głos w imieniu J. K. (1) w liczbie 46/10.000. Pełnomocnictwo dla osoby, która faktycznie głosowała, zostało bowiem udzielone po dokonaniu czynności. Zgodnie z art. 104 zd. 1 k.c. jednostronna czynność prawna dokonana w cudzym imieniu bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu jest nieważna. Pełnomocnik strony pozwanej podnosił, iż zgodnie ze zd. 2 powołanego przepisu w zw. z art. 103 § 1 k.c. w przypadku zgody przyjmującego oświadczenie na działanie bez umocowania, ważność oświadczenia zależy od jego potwierdzenia przez osobę, w imieniu której oświadczenie zostało złożone. Twierdzenia strony pozwanej są zasadne, niemniej z przedłożonego oświadczenia nie wynika wprost wola potwierdzenia czynności, jaką było głosowanie nad przedmiotową uchwałą, a pozwana nie wykazała takiej inicjatywy dowodowej, która mogłaby skutkować uznaniem następczego udzielenia pełnomocnictwa jako potwierdzenia dokonanej czynności w oparciu o reguły wykładni oświadczeń woli określone w art. 65 § 1 k.c. Stosownie do art. 6 k.c. obowiązek dowiedzenia tej okoliczności obciążał pozwaną.

Nie można było również uwzględnić głosu w liczbie 66/10.000, jaki miał oddać Z. K., którego podpisy widnieją na indywidualnej karcie do głosowania oraz na zbiorczej karcie do głosowania, mimo kwestionowania przez niego uczestnictwa w zebraniu. Sąd Apelacyjny uznał, iż zeznania tego świadka nie potwierdzają oddania przez niego głosu nad kwestionowaną uchwałą, zwłaszcza jeżeli weźmie się pod uwagę wyraźną różnicę pomiędzy podpisem znajdującym się na karcie do głosowania nad przedmiotową uchwałą, a podpisami na innych kartach, które niewątpliwie zostały złożone przez świadka. Ocena materiału dowodowego w tym zakresie, jakiej dokonał Sąd Okręgowy, była więc dowolna i nie mieściła się w granicach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c. Za niewystarczające uznaje Sąd Apelacyjny wyjaśnienia powódki, że osoby oddające głosy w trybie indywidualnym, nie zawsze podpisy składały na indywidualnych kartach do głosowania. Niektóre osoby podpisywały się na zbiorczych listach do głosowania. Powyższe okoliczności nie wyjaśniają przyczyn oddania głos przez jedną osobę w dwóch formach.

Poza tym za nieważne Sąd Apelacyjny uznał głosy E. T., przy której nazwisku został postawiony krzyżyk na karcie do głosowania (46/10.000), A. K. (1), przy której nazwisku postawiono haczyk (43/10.000) oraz J. B. przy którego nazwisku na karcie do głosowania wpisano słowo „tak” (26/10.000). Wprawdzie głos może być oddany w jakiegokolwiek formie, albowiem przepisy prawa nie określają, w jakiej formie powinno się dokonywać takiej, a stosownie do art. 60 k.c. co do zasady wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażone przez każde zachowanie się tej osoby, które wyraża jej wolę w sposób dostateczny, niemniej w ocenie Sądu Apelacyjnego forma oddania głosu musi umożliwiać weryfikację osoby oddającej głos. W przeciwnym razie nie można stwierdzić, kto złożył oświadczenie woli, a zatem ocenić skuteczności i ważności oddania głosu. Bez wątplenia taką weryfikację umożliwia złożenie podpisu, a nie uniemożliwia jej złożenie znaku graficznego pod oświadczeniem. Celem wykazania, że głos oddały osoby, przy nazwisku których umieszczono znak graficzny, czy jakieś słowo, pozwana winna wykazać odpowiednią inicjatywę dowodową, skoro powódka zakwestionowała ważność tych głosów. Wobec braku jednak jakichkolwiek dowodów, które potwierdzałyby oddania głosów przez wyżej wymienione osoby, przysługujące im głosy nie mogły być brane pod uwagę.

Podsumowując, wśród ogólnej liczby głosów 5.533/10.000, która według ustaleń Sądu I instancji została oddana za przyjęciem przedmiotowej uchwały, łączna liczba wszystkich głosów nieważnych bądź nieoddanych wyniosła 585/10.000, a zatem od ogólnej liczby głosów 5.533/10.000 należy odjąć sumę skutecznie podważonych głosów, co daje ostatecznie 4.948/10.000 głosów oddanych za sporną uchwałą. Od tej liczby należy odjąć dodatkowo jeszcze 9 głosów, które zostały zaliczone jako oddane za uchwałą w sytuacji, gdy z powodu omyłkowego zawyżenia udziałów

trzech członków Wspólnoty, nie powinny być uwzględniane. Skutecznie oddano więc 4.939/10.000 głosów. W konsekwencji Sąd Apelacyjny stwierdził, iż zaskarżona uchwała nie istnieje, albowiem stosownie do art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie uzyskała wymaganej większości do jej skutecznego podjęcia (niezbędne było oddanie głosów w liczbie 5.000/10.000, a przy większości ustalonej z uwzględnieniem 9/10.000 głosów, które zostały przypisane trzem właścicielom lokali na skutek błędnego określenia udziałów tych osób).

Rację ma również apelująca, twierdząc, że przedmiotowa uchwała podjęta została z naruszeniem ustawowej procedury, gdyż uprawnienie do zbierania głosów ma tylko zarząd (art. 23 ustawy o własności lokali). Niemniej to uchybienie nie wpływa na nieważność uchwały, zatem nie może stanowić zarzutu opartego na podstawie art. 189 k.c. Podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów, dokonane przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r., sygn. akt IV CK 543/04, OSNC 2005/7-8/132, LEX 111722, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 21 maja 2015 r., sygn. akt I ACa 85/15, LEX 1785785). W konsekwencji powyższe uchybienie mogłoby stanowić zarzut jedynie w postępowaniu o uchylenie uchwały, o ile powódka wykazałaby wpływ tego naruszenia prawa na treść uchwały. W niniejszym postępowaniu, jak wskazano na wstępie, żądanie uchylenia uchwały nie mogło być uwzględnione z uwagi na niedochowanie terminu do wytoczenia powództwa w tym przedmiocie.

Sąd Apelacyjny nie podzielił natomiast zarzutów powódki co do tego, że brak daty na pełnomocnictwie przesądza o nieważności głosu oddanego na jego podstawie. Takie pełnomocnictwa zostały udzielone przez B. G. i M. G. (1) oraz przez R. W.. Oba pełnomocnictwa uprawniają do reprezentacji na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 5 marca 2014 r., oraz do swobodnego wykonywania prawa głosu na zebraniu w zakresie objętym porządkiem zebrania, określonym w załączeniu. Z treści pełnomocnictw wynika, iż zawierają one upoważnienie do działania na przyszłość, a nie do czynności już dokonanych, jednocześnie wystarczająco precyzując zakres umocowania, gdyż stosownie do prawidłowych ustaleń Sądu I instancji, przedmiotowa uchwała ujęta była w porządku obrad przekazanych wcześniej członkom Wspólnoty. W konsekwencji Sąd uznał, iż głosy oddane na ich podstawie zostały oddane w sposób ważny i skuteczny.

Sąd Apelacyjny nie uznał także zasadności zarzutu pozwanej co do tego, że data umieszczona na karcie do głosowania wyznacza termin oddawania głosów w trybie indywidualnego zbierania głosów. W ocenie Sądu Apelacyjnego brak było wystarczającego materiału dowodowego do przyjęcia, iż taka informacja odzwierciedla decyzję zarządu pozwanej Wspólnoty w przedmiocie ustalenia granic czasowych oddawania głosów. W tym zakresie stanowisko Sądu Okręgowego okazało się zasadne.

Niezrozumiałym w ocenie Sądu Apelacyjnego było zarzucenie rozstrzygnięciu Sądu I instancji naruszenia art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali i art. 36 § 2 k.r.o. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że głosowanie we wspólnocie mieszkaniowej jest czynnością wchodzącą w zakres zarządu majątkiem wspólnym małżonków. Żaden z zakwestionowanych przez powódkę głosów nie został poddany w wątpliwość na tej podstawie, że głosował jeden z małżonków w sytuacji, gdy lokal był przedmiotem wspólności ustawowej małżonków. Marginalnie jedynie wskazać należy, iż wywód prawny poczyniony w tym zakresie przez Sąd I instancji jest prawidłowy. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, iż każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym (art. 36 § 2 k.r.o.). Do głosowania nad uchwałą wspólnoty, nawet przekraczającą zakres zwykłego zarządu, nie jest konieczna zgoda współmałżonka (art. 37 § 1 k.r.o. a contrario).

Bez wpływu na rozstrzygnięcie apelacji w niniejszej sprawie pozostał zarzut naruszenie art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodu z zeznań świadków D. M. i R. K. w sposób nieszczęstronny, na co wskazuje treść uzasadnienia wyroku, w którym de facto nie podano przyczyn odmowy wiarygodności zeznań tych świadków. Niemniej wskazać należy, iż zarzut ten jest chybiony. Sąd I instancji szczegółowo wyjaśnił, dlaczego odmówił przyznania zeznaniom tych świadków waloru wiarygodności. Zeznania tych świadków pozostawały częściowo w sprzeczności z twierdzeniami powódki oraz dokumentami zgromadzonymi w aktach sprawy. Zasadnym było więc powzięcie wątpliwości co do prawdziwości zeznań tych świadków.

Podobnie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy był zarzut błędnego ustalenia, iż w dniu 1 lipca 2010 r. odbyło się zebranie, w którym uczestniczyła powódka oraz że na tym zebraniu została podjęta uchwała nr (...) oraz bezkrytycznym uznaniu za wiarygodne zeznań wszystkich zeznających w sprawie członków zarządu pozwanej spółnoty.

Z powyższych względów, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok poprzez ustalenie nieistnienia przedmiotowej uchwały.

Wobec 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. 108 § 1 zd. 1 w zw. z 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 zatem zwrócić powódce koszty postępowania przed Sadem Okręgowym, na które złożyła się opłata od pozwu w kwocie 200 zł.

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.

SSA A. Kowalewski SSA R. Iwankiewicz SSA M. Gawinek