

Sygn. akt I ACa 57/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 sierpnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Sławomir Czopiński

Sędzia SA Edyta Jefimko

Sędzia SA Bogdan Świerczakowski (spr.)

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 14 sierpnia 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. O.

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

o ustalenie

na skutek apelacji

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 18 października 2011 r.

sygn. akt I C 1341/08

oddala apelację.

I ACa 57/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 października 2011 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie, uwzględniając powództwo R. O. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Z. Z. IV nieruchomości przy ul. (...) w W., ustalił, że nie istnieje uchwała tej wspólnoty nr (...) z dnia 2 czerwca 2008 r. oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda zwrot kosztów procesu.

U podstaw powyższego rozstrzygnięcia legły następujące ustalenia faktyczne:

Od czerwca 2008 r. do 19.09.2008 r. Wspólnota Mieszkaniowa Z. (...) w W. przeprowadziła głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów w sprawie zmiany sposobu głosowania poprzez przyjęcie, iż na jednego właściciela przypada 1 głos w sprawach podziału lokali mieszkalnych, finansowo-gospodarczych, a w szczególności ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wyrażenia zgody na przebudowę wskazanych w niej lokali użytkowych znajdujących. Uchwała dotyczyła nadto ustalenia, iż w przypadkach, gdy lokal stanowi współwłasność, to jego współwłaściciele zobowiązani są wybrać pełnomocnika reprezentującego ich w głosowaniach nad uchwałami właścicieli i wobec zarządu, zaś gdy lokal stanowi współwłasność małżeńską, za uprawnionego do podejmowania decyzji w imieniu współwłaścicieli uznano małżonka, który wyraża wolę w ramach

głosowania lub w inny, przewidziany prawem sposób. Stwierdzono, że sposób głosowania uchwał określony w uchwale obowiązuje do dnia 31.03.2009 r.

Pismem z dnia 8.10.2008 r. pozwana poinformowała o podjęciu uchwały nr (...) z dnia 2.06.2008 r. zaznaczając, że za uchwałą głosowało 271 właścicieli, reprezentujących łącznie 50,6238 %, udziałów.

Powód zakwestionował podpisy kilku osób na liście do głosowania. Zarządca na żądanie R. O. przedstawił 8 pełnomocnictw, lecz tylko 7 upoważniało do głosowania za uchwałą w sprawie zmiany trybu głosowania. Ósme pełnomocnictwo, udzielone przez właściciela lokalu nr (...), było pełnomocnictwem ogólnym.

Część właścicieli głosowała przez pełnomocników - właściciele lokali nr (...) udzielili pisemnych pełnomocnictw P. S. do głosowania za uchwałą nr (...) z dnia 02.06.2008 r., zaś właściciel lokalu (...) udzielili pisemnego pełnomocnictwa P. S. do głosowania przeciwko uchwale.

P. M. (1) brał udział w głosowaniu jako właściciel lokalu nr (...). Stał się nim na podstawie darowizny swoich dziadków K. i E. C..

Właściciel lokalu (...) - M. G. w dniu 14.04.2008 r. udzielił K. S. ustnego umocowania do głosowania za uchwałą w sprawie zmiany sposobu głosowania.

A. H. i P. H. są właścicielami lokalu (...) przy ul. (...). W głosowaniu brała udział A. H..

W odniesieniu do lokali nr (...) w głosowaniu w sprawie uchwały(...) wzięły udział osoby mające tylko pełnomocnictwo ogólne.

W głosowaniu za uchwałą nr (...) wzięła udział E. B. (1), która obecnie jest właścicielem lokalu nr (...). W dacie głosowania właścicielami lokalu byli jej rodzice, którzy nie udzielili jej pełnomocnictwa do głosowania w ich imieniu. Także A. F. (syn właścicielki lokalu nr (...) B. F.) głosował mimo braku pełnomocnictwa.

W. M. głosował za uchwałą, podczas gdy właścicielami lokalu nr (...) byli jego rodzice M. M. i J. M. (1). Udzielili oni synowi jedynie ogólnego pełnomocnictwa do głosowania, a nie do głosowania w przedmiocie zmiany sposobu głosowania.

G. i Z. G. są właścicielami lokalu (...). Udzielili swojemu synowi P. G. pisemnego ogólnego pełnomocnictwa do głosowania nad uchwałami właścicieli i reprezentowania wobec zarządu wspólnoty. Nie udzielili pełnomocnictwa do głosowania w przedmiocie zmiany sposobu głosowania. P. G. głosował za uchwałą nr (...)

J. i H. P. są właścicielami lokalu (...). Udzielili ustnego pełnomocnictwa swojemu synowi W. P. do załatwiania wszelkich spraw związanych z lokalem, nie udzielił pełnomocnictwa do głosowania w przedmiocie zmiany sposobu głosowania. W. P. głosował za uchwałą nr(...)

W. S. jest właścicielem lok 154. Udzieliła ustanie pełnomocnictwa swojej córce M. B. i zięciowi R. B. do reprezentowania jej wszelkich sprawach dotyczących mieszkania, jednakże nie udzieliła pełnomocnictwa do głosowania w przedmiocie zmiany sposobu głosowania. R. B. głosował za uchwałą nr(...)

M. S. jest właścicielem lokalu (...). Udzieliła ustnie swojemu mężowi ogólnego pełnomocnictwa do głosowania, nigdy nie udzieliła pełnomocnictwa do głosowania w sprawie zmiany trybu głosowania. M. Z. wziął udział w głosowaniu.

H. i J. M. (2) są właścicielami lokalu (...). Udzielili S. M. notarialnego pełnomocnictwa ogólnego do ich reprezentowania ale nie upoważnili go do głosowania w sprawie zmiany trybu głosowania. S. M. wziął udział w głosowaniu.

E. i G. B.są właścicielami lokalu (...). Udzielili synowi P. B. ustnego pełnomocnictwa ogólnego do głosowania w uchwałach i podejmowania decyzji, nie upoważnili go do głosowania w sprawie zmiany trybu głosowania. P. B. głosował za uchwałą nr (...)

W dacie głosowania właścicielem lokalu (...) była A. K.. Udzieliła ogólnego pełnomocnictwa do głosowania nad uchwałami swojej córce U. K. oraz jej mężowi, M. K.. M. K. głosował za uchwałą nr (...)

D. P. jest właścicielem lokalu (...). Udzielił ogólnego pełnomocnictwa do głosowania nad uchwałami swojej partnerce A. S., która głosowała za uchwałą nr(...)

W przypadku lokalu (...) nie jest wiadome kto głosował, albowiem identyczne podpisy znajdują się w przypadku lokalu (...).

Ostatnie głosy oddano w dniu 19.09.2008 r. Po doręczaniu odpisu pozwu w niniejszej sprawie zarząd wspólnoty zaczął odbierać od właścicieli lokali, w imieniu których głosowały osoby nieupoważnione, potwierdzenia czynności - w listopadzie 2009 r. od E. B. (2) -B. i. G. B.(lokal (...)), w marcu 2011 . od R. W. i O. A. (lokal (...)) oraz od H. i J. M. (2) (lokal (...)) oraz we wrześniu 2011 r. od A. K. (lokal (...)).

Oceniając roszczenie Sąd Okręgowy przede wszystkim stwierdził, że mimo szczególnego uregulowania dotyczącego zaskarżania uchwał wspólnot mieszkaniowych w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903) nie jest wyłączone domaganie się na zasadach ogólnych, tj. w oparciu o art. 189 k.p.c., ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, a wówczas nie ma już zastosowania sześciotygodniowy termin określony w ustawie o własności lokali. W takim wypadku powód, poza dowiedzeniem nieistnienia uchwały, ma obowiązek także wykazać interes prawny w dochodzeniu ustalenia. Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie istnienie tego interesu po stronie powoda jako członka wspólnoty ma walor oczywisty. Oczywiste jest bowiem, iż należy wyeliminować z obrotu prawnego uchwałę, która w rzeczywistości nie istnieje, a na podstawie której wspólnota podejmuje działania.

Podstawową zasadą stosowaną - zarówno w kodeksie cywilnym (art. 204 k.c.), jak i w ustawie o własności lokali (art. 23 ust. 2) - do podejmowania decyzji przez właścicieli lokali, jest zachowanie proporcji między wpływem poszczególnych właścicieli na podejmowanie tych decyzji, a ich udziałem we współwłasności. Zgodnie z tą zasadą każdy właściciel ma tyle głosów, ile wynosi jego udział w nieruchomości wspólnej, a większość udziałów to ponad 50% udziałów wszystkich właścicieli lokali. Od tej zasady ustawa o własności lokali wprowadza kilka wyjątków umożliwiających zastosowanie w określonych sytuacjach innego sposobu obliczania głosów oddanych za uchwałą - zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Zgodnie z dyspozycją art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub uchwale podjętej tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Skarżona uchwała dotyczy właśnie zmiany sposobu głosowania. Wspólnota chciała podjąć uchwałę, że w pewnych sprawach (które zresztą określono nieprawidłowo - niezgodnie z ustawą, jedynie ogólnikowo) głosowanie będzie odbywało się według zasady jeden na jeden. Uchwała taka winna być podjęta po uzyskaniu większości głosów liczonych udziałami.

Powód wykazał zasadność roszczenia. Wspólnota twierdziła, iż uchwała została podjęta głosami właścicieli posiadających łącznie 50,6238 % udziałów.

W głosowaniu brali udział poza właścicielami również pełnomocnicy. Artykuł 98 k.c. stanowi, że pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu a do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnych czynności. Przepisy kodeksu cywilnego nie definiują pojęcia pełnomocnictwa rodzajowego, natomiast w piśmiennictwie i judykaturze przyjmuje się, że kryterium rozróżnienia między pełnomocnictwem ogólnym a rodzajowym jest zakres umocowania do działania w imieniu mocodawcy. Pełnomocnictwo ogólne nie określa ani nie

wyodrębnia czynności prawnych, do jakich pełnomocnik został umocowany, natomiast pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot. Jeżeli 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 04.11.1998 r., II CKN 866/97, OSNC 1999, nr 3, poz. 66).

Udzielone przez właściciela lokalu umocowanie do głosowania nad zmianą sposobu liczenia większości głosów, o jakim mowa w art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), wymaga dla swej skuteczności pełnomocnictwa rodzajowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15.10.2002 r., II CKN 1479/00, OSNC 2004/1/8).

W niniejszej sprawie tylko w przypadku 7 właścicieli zostało udzielone prawidłowe pełnomocnictwo. Powód zakwestionował umocowanie do głosowania w przypadku właścicieli lokali nr (...), których łączny udział wynosił 2,7169 %. W przypadku właścicieli lokali nr (...) nie zostały udzielone pełnomocnictwa rodzajowe, istniały wyłącznie pełnomocnictwa ogólne (w dwóch przypadkach w formie pisemnej), co potwierdziły zeznania zawnioskowanych przez stronę pozwaną świadków.

W toku postępowania strona pozwana usiłowała wykazać, iż właściciele wyżej wskazanych lokali udzielili stosownego pełnomocnictwa lub sanowali głosowanie poprzez potwierdzenie czynności (z wyjątkiem lokalu nr (...)).

Świadkowie, poza M. G. (właściciel lokalu nr (...)), nie potwierdzili aby udzielali pełnomocnictwa do głosowania w sprawie zmiany trybu głosowania w sprawach objętych uchwałą. W przypadku lokalu nr (...) (właściciel P. Ś.) i nr 201 (właścicielka M. S.) stwierdzili wręcz, iż nie udzielili innym osobom pełnomocnictwa, a w ich imieniu zagłosowały inne osoby.

Oznacza to, iż żadne z pełnomocnictw za wyjątkiem lokalu (...), nie pozwalało na reprezentowanie właścicieli w głosowaniu nad skarżoną uchwałą.

Jeśli chodzi o lokal nr (...), to bez względu na to kto jest właścicielem, głos nie mógł zostać uznany za oddany, ze względu na tożsamość podpisów odnośnie tego lokalu i lokalu sąsiedniego (383).

Jedynie w przypadku lokali (...) brały udział osoby uprawnione – odpowiednio: właściciel, umocowany pełnomocnik i współwłaściciel (małżonek). Sąd I instancji nie podzielił stanowiska strony pozwanej, iż umocowanie do głosowania może być potwierdzone później przez mocodawcę. Zgodnie z treścią art. 103 § 1 k.c. jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. Należy pamiętać jednak, iż przepisy o zawarciu umowy bez umocowania stosuje się odpowiednio. Trudno uznać, aby oddanie głosu w czyimś imieniu mogło być sanowane przez potwierdzenie przez daną osobę. Głosowanie jest szczególną czynnością prawną i nie jest możliwe po oddaniu nieważnego głosu, ponowne głosowanie w tej samej sprawie poprzez potwierdzenie czynności.

Późniejsze potwierdzanie czynności przez część właścicieli (dwa, a nawet trzy lata po głosowaniu) - czy to w toku przesłuchania w charakterze świadków, czy też złożenia pism z potwierdzeniem, jest niedopuszczalne i czynności te są nieskuteczne. Głosowanie nad uchwałą odbywało się w konkretnym przedziale czasowym w drodze indywidualnego zbierania głosów. W przypadku, gdy uchwała nie posiada daty, należy uznać, iż z oddaniem ostatniego głosu zakończyło się głosowanie nad uchwałą – w tym wypadku ostatnie głosy zebrano 19.09.2008 r. Nawet gdyby jednak dopuścić możliwość sanowania głosów, to należy zauważyć, iż żaden z właścicieli zakwestionowanych głosów nie potwierdził czynności przed podjęciem uchwały.

Powód zakwestionował umocowanie do głosowania w imieniu właścicieli, którzy posiadali łącznie 2,7169 % udziałów. Jak już wyżej wskazano, z zakwestionowanych przez powoda głosów, w przypadku lokali (...) w głosowaniu brały udział osoby uprawnione i ich łączny udział wynosił 0,5013 %, co oznacza iż skutecznie zakwestionowane przez powoda głosy dotyczą 2,2146 % udziałów. Jednakże z głosowaniu brała udział także osoba reprezentująca właściciela lokalu nr (...)

posiadającego udział 0,1598 i osoba ta dysponowała jedynie pełnomocnictwem ogólnym. Skoro zatem za uchwałą zagłosowali właściciele posiadający - zdaniem pozwanego - 50,6238 % udziałów, to od tej liczby należy odjąć udziały właścicieli lokali nr (...). Wobec powyższego należy stwierdzić, iż za uchwałą zagłosowali właściciele mający 48,2484 % udziałów.

Nawet gdyby podzielić stanowisko strony pozwanej dotyczącej sanowania głosowania (a stanowiska tego Sąd nie podzielił), to i tak uchwała nie została podjęta. Należy bowiem zauważyć, iż właściciele lokali (...) (udział 0,1411 %), 105 (udział 1,1405%), 120 (udział 0,1387%), 121 (udział 0,1525%), 201 (udział 0,1275%) 362 (udział 0,1855 %), 384 (udział 0,1903%) oraz 178 (udział 0,1598%) nie udzielili pełnomocnictwa rodzajowego, ani nie potwierdzili czynności. Po odjęciu tylko tych udziałów za uchwałą głosowaliby właściciele mający łącznie zaledwie 49,7637%. Brak większości oznacza, że przedmiotowa uchwała musi być uznana za nieistniejącą.

Na marginesie Sąd jeszcze zauważył, że określenie spraw, w których miano głosować w trybie 1 na 1 został dokonane ogólnikowo, co jest niedopuszczalne. Przedmiot takiego głosownia musi być konkretnie oznaczony.

Pozwany wniósł apelację, skarżąc wyrok w całości. Zarzucił naruszenie:

1. art. 233 § 1 k.p.c. przez błędne ustalenie, że właściciele lokali (...) nie potwierdzili czynności bądź nie udzielili pełnomocnictwa rodzajowego osobom głosującym w ich imieniu, mimo iż w przypadku lokali (...) właściciele wogóle nie byli przesłuchiwani w sprawie w roli świadków, zaś w przypadku lokali (...) z oświadczeń złożonych przez właścicieli jednoznacznie wynika, że potwierdzają oni ważność oddanych głosów bądź istnienie pełnomocnictwa w czasie głosowania,

2. art. 233 § 1 w zw. z art. 232 w zw. z art. 230 k.p.c., przez przyjęcie, że nie wiadomo kto głosował w przypadku lokalu (...), mimo że zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika jednoznacznie, że w imieniu lokalu głosował właściciel P. M. (2), a powód nie kwestionował oświadczeń pozwanego w tym zakresie ani też nie składał dowodów przeciwnych,

3. art. 233 § 1 oraz art. 321 k.p.c., przez przyjęcie za nieważny głosu oddanego w imieniu lokalu (...), mimo że powód nie kwestionował ważności tego głosu,

4. art. 233 § 1 oraz art. 228 i 229 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c., poprzez ustalenie, że interes prawny powoda w ustaleniu nieistnienia uchwały wyrażał się w chęci wyeliminowania z obrotu prawnego uchwały, która nie istnieje, mimo że ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powód podawał jako jedyny i wyłączny interes w wytoczeniu powództwa swoją negatywną ocenę uchwał(...) oraz(...) a nie chęć wyeliminowania z obrotu skarżonej uchwały a nadto przyjęcie tej motywacji za oczywistą w sytuacji, w której strona pozwana składała umotywowane zastrzeżenia co do istnienia po stronie powodowej interesu prawnego w wyeliminowaniu z obrotu zaskarżonej uchwały, jak również poprzez przyjęcie że skarżona uchwała nr(...)pozostaje w obrocie prawnym mimo, że obowiązywała ona do dnia 31 marca 2009 r.,

5. art. 126² § 1 k.p.c. przez przeprowadzenie postępowania i rozstrzygnięcie sprawy oraz art. 13 ust. 1 u.k.s.c. przez jego niezastosowanie, mimo nieuiszczenia przez powoda należnej opłaty sądowej od pozwu w sytuacji, w której nie został on zwolniony z obowiązku poniesienia kosztów procesu,

6. art 189 k.p.c. poprzez jego zastosowanie w stanie faktycznym sprawy, mimo iż z zebranego materiału dowodowego nie wynika, aby powód posiadał interes prawny w wytoczeniu powództwa,

7. art. 103 § 1 i 2 w zw. z art. 104 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez błędną wykładnię i przyjęcie, że potwierdzenie ważności oddanego głosu w głosowaniu nad uchwałą wspólnoty mieszkaniowej jest niedopuszczalne po zakończeniu zbierania głosów,

8. art. 65 § 1 k.c. przez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli właścicieli lokali (...) w przedmiocie potwierdzenia ważności głosu bądź udzielenia pełnomocnictwa osobom, które faktycznie brały udział w głosowaniu i uznanie, że osoby te nie potwierdziły ważności oddanego głosu bądź udzieliły pełnomocnictwa mimo że prawidłowa wykładnia złożonych oświadczeń woli prowadzi do konstatacji, że faktycznie to nastąpiło,

9. art. 5 k.c., przez jego niezastosowanie w stanie faktycznym sprawy, mimo iż z zebranego materiału dowodowego wynika, że działanie strony powodowej nosi znamiona nadużycia prawa podmiotowego.

Na tej podstawie pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i zniesienie postępowania począwszy od rozprawy z dnia 16 kwietnia 2009 r. oraz przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Ponadto pozwany zawarł w apelacji

Ponadto apelacja zawiera wnioski dowodowe zmierzające do wykazania, że doszło do prawidłowego głosowania w przypadku właściciela lokalu nr (...) P. M. (2).

Powód wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wymaga rozważenia zasadność zarzutu naruszenia art. 126² § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (j.t Dz.U.2010.90.594 ze zm.) ponieważ towarzyszy mu najdalej idący wniosek - o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania wraz z częściowym zniesieniem postępowania, właściwy dla przypadku nieważności postępowania (art. 386 § 2 k.p.c.).

Powód zmienił żądanie w toku procesu. Zgodnie z art. 130³ § 2 k.p.c. jeżeli obowiązek uiszczenia lub uzupełnienia opłaty powstał na skutek rozszerzenia lub innej zmiany żądania, procedura naprawcza odbywa się bez rygору zwrotu bądź odrzucenia pisma. Brak opłaty nie powoduje w takim wypadku żadnych sankcji (por. Antoni Górski, Lech Walentynowicz, Komentarz do art. 126² Kodeksu postępowania cywilnego, Oficyna 2008). W razie bezskutecznego upływu terminu sąd prowadzi sprawę bez wstrzymywania biegu postępowania, a o obowiązku uiszczenia opłaty orzeka w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji, stosując odpowiednio zasady obowiązujące przy zwrocie kosztów procesu. Niezrealizowanie obowiązku fiskalnego w chwili zmiany powództwa, nawet jeśli wynika z zaniechania wezwania do uiszczenia stosownej opłaty, nie prowadzi do skutków tożsamyh z przypadkiem nieważności postępowania. Zatem bez względu na wykładnię art. 27 pkt 8b i 9 u.k.s.c. (tu rozszerzającą, zastosowaną także przy ustaleniu niezakwestionowanej przez pozwanego opłaty od apelacji), nie mógł być zasadny wniosek o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, (Lex nr 424423) uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganej większości głosów jest uchwałą nieistniejącą. Stanowisko to, wypracowane w orzecznictwie na gruncie uchwał organów spółdzielni i spółek (por. przykładowo orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 9 października 1972 r., II Cr 171/72, OSNC 1973/7 – 8/135, z dnia 14 kwietnia 1992 r., I CRN 38/92, OSNC 1993/3/45; z dnia 4 lutego 1999 r., II CKN 804/ 98, OSNC 1999/10/171 i z dnia 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94, OSNC 1994/12/241), Sąd Apelacyjny podziela.

Żądania stwierdzenia nieistnienia uchwały, jako, że oparte jest na art. 189 k.p.c., wymaga nie tylko wykazania braku większości głosujących za uchwałą, ale też interesu prawnego. Sąd Apelacyjny przychylił się do stanowiska Sądu I instancji, że jako członek wspólnoty mieszkaniowej, powód ma interes prawny w zwalczaniu uchwały dotyczącej sposobu głosowania w sprawach także jego dotyczących, bez potrzeby dalszego motywowania swego stanowiska. Legitymacji do żądania ustalenia nieistnienia uchwały nr 5/2008 nie podważa zaniechanie zaskarżenia późniejszych

uchwał dotyczących konkretnych spraw finansowo-gospodarczych: nr (...) i (...), o których mowa w apelacji. Powód wskazał na nie (w piśmie procesowym z dnia 11 stycznia 2011 r. – k.273) jedynie dla zobrazowania swych racji, mających wszakże w przypadku przedmiotowej uchwały samoistne podłoże w stosunku prawnym wynikającym z samej przynależności do wspólnoty mieszkaniowej (art. 6 u.w.l.).

Udzielone przez właściciela lokalu umocowanie do głosowania nad zmianą sposobu liczenia większości głosów, o jakim mowa w art. 23 ust. 2 u.w.l. wymaga dla swej skuteczności pełnomocnictwa rodzajowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2002 r., II CKN 1479/00, OSNC 2004/1/8). Zasadnie więc Sąd Okręgowy nie uwzględnił głosów oddanych przez osoby legitymujące się tylko pełnomocnictwem, ogólnym.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. sformułowany w punkcie 1 apelacji niesłusznie kwestionuje ustalenia odnośnie braku pełnomocnictw rodzajowych do głosowania bądź potwierdzenia czynności przez właścicieli lokali nr (...).

O tym, że właściciele lokalu nr (...) udzielili synowi jedynie pełnomocnictwa ogólnego jednoznacznie świadczą zeznania właścicielki lokalu: „Udzieliłam tylko ogólnego pełnomocnictwa, że dzieci mają prawo głosować w sprawie wspólnoty, mąż również udzielił takiego pełnomocnictwa” (k.172). Zeznania zajmującego lokal W. M. (syna) korespondują z powyższym stwierdzeniem (k.172). Głosującego w imieniu właścicieli lokali nr (...) P. G. także łączył z właścicielami stosunek pełnomocnictwa ogólnego (zeznania P. G. i G. G. (2) – k.172-173). Okoliczność ta jasno wynika z zeznań obu świadków. Właścicielka lokalu nr (...) M. S. nie udzieliła pełnomocnictwa do głosowania M. Z., który w chwili głosowania nie był jeszcze jej mężem (zeznania – k.274-275). Oświadczenie: „Mogę uznać, że głos męża jest w porządku” nie wywołało skutków prawnych. Na podstawie ogólnego pełnomocnictwa głosowała także za właściciela lokalu nr (...) A. S. (zeznania A. S. i D. P. – k.177-178). Fakt, że w imieniu właściciela lokalu nr (...) głosowała osoba posiadająca jedynie pełnomocnictwo ogólne (M. F.) wynika ze znajdującego się w aktach sprawy pełnomocnictwa udzielonego „w sprawie uchwał dotyczących Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (k.45) i wpisu na liście głosowania (str. 11 – k.59). Okoliczność, że właściciel tego lokalu nie został ujęty w sporządzonym przez powoda spisie (k.59) nie ma decydującego znaczenia, ponieważ granice rozpoznania sprawy wyznacza teza o nieistnieniu uchwały z powodu braku większości głosów oddanych „za”, a nie wskazanie konkretnych właścicieli lokali którzy nie głosowali. Warto jeszcze w kontekście problematyki udzielania pełnomocnictwa zauważyć, że zgodnie ze statutem Wspólnoty Mieszkaniowej Z. Z. IV nieruchomości przy ul. (...) w W., pełnomocnictwo do głosowania nad uchwałą „musi być udzielone na piśmie” (§ 23 ust. 3 – k.44).

Ma rację Sąd Okręgowy, że nie można było uznać, iż właściciel lokalu nr (...) oddał głos, skoro podpisała się w odpowiedniej rubryce (str. 25 listy głosowania) osoba głosująca jako właściciel lokalu nr (...). Nie wystarczyło powołanie się na okoliczność, kto jest właścicielem lokalu oraz zawarte w piśmie procesowym stwierdzenie, że „Zgodnie z wiedzą Zarządu Wspólnoty osoba głosująca w imieniu lokalu (...) jest jego właścicielem” (k.78). Zgłoszenie dopiero w apelacji dowodów dotyczących głosowania przez P. M. (2) Sąd uznał za spóźnione w świetle art. 381 k.p.c. Poza tym nasuwa się uwaga, że o ile okazałoby się, że podpis w rubryce przy lokalu (...) pochodzi od jego właściciela, to oznaczałoby to automatycznie, że głosował on nieprawidłowo także za właściciela lokalu nr (...) (udział w wysokości 0,1423 %).

Reasumując, apelujący nie zdołał skutecznie zakwestionować podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Za uchwałą oddała ważnie głosy mniejszość właścicieli, w wyżej przytoczonej proporcji, ustalonej w motywach zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Nieskuteczny jest również zarzut naruszenia art. 65 § 1 k.c. Należy się zgodzić z Sądem I instancji, że czynność głosowania nie może być potwierdzona (art. 103 § 1 k.c. w zw. z art. 104 k.c.), tym bardziej po ustaleniu wyniku głosowania. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej nie jest jednostronną czynnością prawną, do której można stosować wprost art. 104 k.c. Nie może być traktowana jako czynność prawna niezupełna (negotium claudicans), wobec której zachodzi stan bezskuteczności zawieszonej.

Udzielenie pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu nie jest pełnomocnictwem w rozumieniu art. 95-109 k.c. i instytucja potwierdzenia czynności prawnej dokonanej przez taką osobę nie ma w tym wypadku zastosowania (por.

wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 czerwca 2000 r., I ACa 189/00, OSA 2001/7-8/41 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2004 r., II PK 35/04 OSNP 2005/11/156).

Powyższe przesądza o rozstrzygnięciu negatywnym dla pozwanego. Całkowicie chybione jest powoływanie się przez skarżącego na nadużycie prawa przez powoda (art. 5 k.c.). Wystąpienie z procesem mającym na celu wyeliminowanie z obrotu nieistniejącej uchwały wspólnoty mieszkaniowej stanowi realizację podstawowego uprawnienia członka tej wspólnoty. Fakt, że dotyczy okresu przeszłego w stosunku do chwili wyrokowania nie ma decydującego znaczenia.

Z przedstawionych względów, przyjmując za swoje przytoczone ustalenia Sądu I instancji, Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.