

Sygn. akt I ACa 2062/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Marzanna Góral

Sędziowie: SA Edyta Jefimko (spr.)

SO (del.) Bernard Chazan

Protokolant: Karolina Długosz-Żółtowska

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. A.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości (...) w W.

o stwierdzenie nieistnienia uchwały, ewentualnie jej uchylenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 1 lipca 2015 r., sygn. akt I C 483/14

oddala apelację.

Edyta Jefimko Marzanna Góral Bernard Chazan

I ACa 2062/15

UZASADNIENIE

A. A. skierowała przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. powództwo, domagając się stwierdzenia nieistnienia uchwały numer (...) z dnia 12 marca 2013 r. lub uchylenia tej uchwały. Ponadto powódka domagała się zasądzenia zwrotu kosztów sądowych. W uzasadnieniu zgłoszonych żądań wskazała, że uchwała nie została podjęta w dniu 12 marca 2013 r., gdyż tego dnia nie była poddana pod głosowanie. Ponadto uchwała w § 1 pkt 1a przewiduje naprawę schodów do piwnicy, które nie należą do nieruchomości wspólnej zarządzanej przez Wspólnotę, która podjęła uchwałę. Odnośnie natomiast § 2 uchwały, to nie wynika z niego, czy wprowadzona zaliczka na fundusz remontowy jest opłatą jednorazową czy miesięczną, a w każdym przypadku powinna być ona naliczana w stosunku do udziałów w nieruchomości wspólnej, przy czym jej zdaniem wnoszenie dodatkowych opłat na pokrycie kosztów remontów jest bezprzedmiotowe. W toku sprawy powódka podniosła również argumenty odwołujące się do tego, że współwłaściciele lokali niewyodrębnionych nie głosowali wszyscy jednomyślnie za uchwałą, stanowiącą czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu

podniosła, że uchwała numer (...) została podjęta w trybie mieszanym, a do jej skutecznego podjęcia doszło na zebraniu właścicieli w dniu 25 marca 2013 r. w obecności powódki i od tej daty zaczął dla niej biec termin do zaskarżenia uchwały, który upłynął przed wytoczeniem powództwa. Ponadto zaskarżona uchwała została już wykonana, a remont schodów do piwnicy został z planu gospodarczego usunięty. Sposób obciążenia współwłaścicieli kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej wynika z błędnego określenia wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, a udział powódki jest zaniżony. Zdaniem pozwanej podjęcie uchwały mieściło się w ramach czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a opowiedzieli się za nią wszyscy współwłaściciele lokali niewyodrębnionych.

Wyrokiem z dnia 1 lipca 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

1. stwierdził nieistnienie uchwały nr (...) z dnia 12 marca 2013 r. Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości (...) w W.;
2. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok Sąd Okręgowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych i wniosków.

Powódka A. A. jest współwłaścicielką lokalu o numerze (...) w nieruchomości budynkowej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.. Powódce służy wraz z J. A. udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 0,032. Ponadto udziały w nieruchomości wspólnej przysługują H. N. w 0,055 oraz spadkobiercom dawnych właścicieli w osobach: B. G., W. G., M. T. i Z. T. po 0,1522 udziału oraz M. L. C. i K. M. po 0,0791 udziału, a także D. M. i L. M. po 0,0730 udziału, którzy to spadkobiercy dysponują łącznie udziałem 0,913. W postępowaniu administracyjnym dotyczącym ustanowienia na rzecz spadkobierców dawnych właścicieli nieruchomości przy ulicy (...) w W. użytkownika wieczystego A. A. podnosiła kwestię zniżenia udziałów w częściach nieruchomości wspólnej, przysługujących właścicielom lokali numer (...). Pomimo to, udziały te nie zostały sprostowane i zgodnie z nimi odbywały się wszystkie głosowania we Wspólnocie. Podjęta w dniu 31 marca 2015 r. uchwała w sprawie wyrażenia zgody na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej i upoważnienia zarządu Wspólnoty do dokonania powyższych czynności została zaskarżona przez powódkę z uwagi na podnoszone przez nią zastrzeżenia formalne. Zgodnie z porządkiem obrad na zebraniu właścicieli w dniu 12 marca 2013 r. miała być omówiona kwestia remontów i funduszu remontowego, a ewentualnie podjęta uchwała w sprawie zakresu prac realizowanych ze środków funduszu remontowego w 2013 r. Projekt tej uchwały o numerze (...) przewidywał jedynie § 1 z wolnym miejscem na wykaz prac, jakie mają zostać wykonane w bieżącym roku z funduszu remontowego. Projekt uchwały numer (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na rok 2013 i wysokości opłat właścicieli lokali na koszty zarządu nieruchomością wspólną przewidywał, że właściciele lokali pokrywają koszty zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do udziałów w nieruchomości wspólnej, a z zastrzeżeniem zgody właścicieli lokali, do czasu usunięcia błędów w naliczeniu wielkości udziałów, właściciele pokrywają koszty zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do powierzchni posiadanych lokali. Żaden projekt uchwały nie przewidywał wprowadzenia funduszu remontowego. Z uwagi na konieczność dalszych prac nad projektem uchwały numer (...) nie został on w dniu 12 marca 2013 r. poddany pod głosowanie. Uchwała numer (...) z dnia 12 marca 2013 r. w sprawie zakresu prac realizowanych ze środków funduszu remontowego w 2013 r. została poddana pod głosowanie na spotkaniu w dniu 25 marca 2013 r., w którym wzięła udział powódka, przedstawiciele zarządcy i z ramienia współwłaścicieli: M. T., Z. T., K. M. i M. G.. Było to spotkanie, na które zaproszone zostały osoby zainteresowane, w związku z planowanym omawianiem zasad współpracy z zarządcą. Nie został o nim powiadomiony jeden z właścicieli – H. N.. W poddanej pod głosowanie uchwale w § 1 ust. 1 właściciele lokali postanowili, że ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym wykonane zostaną w bieżącym roku następujące prace:

- a) naprawienie schodów do piwnicy na kwotę 1.500 zł;
- b) przeniesienie wodomierza głównego oraz wykonanie przyłącza i sanitariatów w pomieszczeniu (...) na kwotę 4.129,39 zł;
- c) wymiana pionów wod. – kan. II etap na kwotę 50.000 zł;

- d) aktualizacja projektu instalacji elektrycznej na kwotę 6.882,32 zł;
- e) I etap remontu instalacji elektrycznej na kwotę 41.293,92 zł;
- f) konserwacja tablic elektrycznych na kwotę 3.441,16 zł;
- g) wytyczne projektowe dla (...) windy do kwoty 1.000 zł;
- h) sprawdzenie i naprawa luźnych elementów elewacji frontowej budynku do kwoty 5.000 zł.

W ust. 2 § 1 uchwały właściciele lokali powierzyli zarządowi nieruchomości wspólnej wykonanie niniejszej uchwały. W § 2 zatwierdzono stawkę na fundusz remontowy w wysokości 3 zł za m⁽²⁾ powierzchni użytkowej przy przyjęciu, że stawka ta obowiązuje od dnia 1 kwietnia 2013 r., a powierzchnia przyjęta do określenia wysokości naliczeń zaliczki na fundusz remontowy od dnia 1 kwietnia 2013 r. wynosi 1.658,35 m⁽²⁾. Głosowanie odbywało się przez złożenie podpisu na liście głosowania. Pełnomocnictwa do głosowania nie były przedstawiane przy głosowaniu, lecz złożone u zarządcy i miały ogólny charakter. Od głosu wstrzymała się powódka, zaś spośród współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych głos oddali M. T. i Z. M. oraz w imieniu swoim i D. M. i L. M. K. M.. Na liście głosowania nie znalazł się podpis (...) ani jej pełnomocnika. Pełnomocnictwo z dnia 1 marca 2013 r. do reprezentowania jej na zebraniach członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) oraz do głosowania w jej imieniu nad uchwałami przewidzianymi w porządku obrad i innymi uchwałami poddanymi głosowaniu na zebraniach i w trybie obiegowym posiadał K. M.. Na liście głosowania nie został także złożony podpis w imieniu B. G. i W. G., którzy w dniu 15 marca 2013 r. udzielili pełnomocnictwa M. G. do reprezentowania ich na zebraniach członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. oraz do głosowania w ich imieniu nad uchwałami przewidzianymi w porządku obrad i innymi uchwałami oraz wnioskami poddanymi głosowaniu na zebraniach i w trybie obiegowym. M. G. opuścił spotkanie w dniu 25 marca 2013 r. zanim głosowana była uchwała numer (...). Złożył on obecnym na spotkaniu współwłaścicielom deklarację ustną, że jest za podjęciem pozostałych uchwał przygotowanych do głosowania na tym spotkaniu, tj. uchwały numer (...). W korespondencji z powódką zarządca nieruchomości przyznała, że uchwała nie została podjęta na zebraniu. W dniu 23 maja 2013 r. podjęta została uchwała w sprawie zatwierdzenia korekty zakresu prac realizowanych ze środków funduszu remontowego w 2013 r. przez przyjęcie wszystkich prac jak w § 1 uchwały numer (...) i jedynie zastąpienie podpunktu obejmującego wytyczne projektowe dla (...) windy osuszeniem ścian piwnic od strony lokalu użytkowego (...) metodą iniekcji krystalicznej na kwotę 12.863,83 zł. Powódka głosowała przeciwko tej uchwale. Otrzymała informację o jej podjęciu w dniu 27 czerwca 2013 r. Prowadziła korespondencję dotyczącą tej uchwały, zaskarżyła ją do sądu, lecz następnie pozew cofnęła. Na skutek uwag powódki co do finansowania schodów do piwnicy, stanowiących część wspólną innej nieruchomości, współwłaściciele przyjęli, że winny być one sfinansowane na koszt oficyny i tak się stało. Takie rozwiązanie przewidywało porozumienie numer (...) w sprawie ponoszenia kosztów utrzymania, napraw i remontów urządzeń, instalacji, części budynku oraz powierzchni i pomieszczeń wspólnie używanych przez właścicieli frontu i oficyny budynku przy ulicy (...) w W. zawarte w dniu 12 maja 2005 r. Listem elektronicznym z dnia 21 marca 2014 r. A. A. otrzymała od zarządcy budynku wiadomość o przesłaniu jej pisemnego zawiadomienia o podjęciu w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwały numer (...). Takie zawiadomienie o podjęciu uchwały numer (...) z dnia 12 marca 2013 r. w sprawie zakresu prac realizowanych ze środków funduszu remontowego w 2013 r., zostało jej przesłane listem poleconym w dniu 21 marca 2014 r. P. – Centrum (...), działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W., wzywał A. A. do uregulowania zaległości w opłatach na fundusz remontowy pod rygorem skierowania sprawy do windykacji sądowej.

Podstawą poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych były dowody z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, które nie pozostawały ze sobą w sprzeczności i których autentyczności oraz zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy nie zakwestionowała skutecznie żadna ze stron postępowania. Wobec niekwestionowania złożonych do akt kserokopii dokumentów brak było podstaw do żądania złożenia dokumentów w oryginale.

W zakresie pokrywającym się z treścią przedstawionych dokumentów podstawę ustaleń stanu faktycznego stanowiły także osobowe źródła dowodowe w postaci zeznań świadka Z. T. i stron: powódki A. A. oraz członka zarządu pozwanej K. M.. Szersze bądź sprzeczne w stosunku do treści dokumentów relacje tych osób jako gołosłowne nie zasługiwały na przyznanie im waloru wiarygodności.

Powódka zgłosiła dwa roszczenia, tj. roszczenie główne o ustalenie nieistnienia uchwały numer (...) z dnia 12 marca 2013, a na wypadek jego nieuwzględnienia żądanie uchylenia tej uchwały. Stąd też odrębnej analizy wymaga każde ze zgłoszonych i posiadających niezależny od siebie byt procesowy roszczeń, przy uwzględnieniu okoliczności, że w razie zgłoszenia w sprawie żądania ewentualnego sąd orzeka o takim żądaniu jeżeli w chwili orzekania (art. 316 k.p.c.) żądanie główne nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd uznał powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały za uzasadnione. Zgłoszone roszczenie o ustalenie nieistnienia uchwały, jako oparte na art. 189 k.p.c., nie jest obwarowane żadnym terminem, lecz uwarunkowane istnieniem interesu prawnego w uzyskaniu wyroku ustalającego istnienie lub nieistnienie danego stosunku prawnego lub prawa. Z uwagi na fakt, że powódka jest współwłaścicielką lokalu numer (...) w budynku przy ulicy (...) w W., bezspornie posiada interes prawny w ustaleniu nieistnienia uchwały numer (...) z dnia 12 marca 2013 r. Skoro bowiem w oparciu o wskazaną uchwałę pozwana Wspólnota domaga się od powódki opłat na fundusz remontowy, to uchwała ta wywiera skutki w sferze praw majątkowych powódki. Natomiast bezsporne było pomiędzy stronami, że na zebraniu w dniu 12 marca 2013 r. uchwała ta, choć objęta porządkiem obrad, w ogóle nie była głosowana. Brak zatem podstaw do przyjęcia, by - jako element normatywny wewnątrz Wspólnoty - mogła funkcjonować uchwała numer (...) z dnia 12 marca 2013 r., gdyż w tym dniu oświadczenia woli składające się na ten akt w ogóle nie zostały złożone. Ponadto uchwała numer (...) została w zakresie jej § 1 zastąpiona uchwałą numer (...) z dnia 23 maja 2013 r., a w konsekwencji w tym zakresie utraciła całkowicie swój byt normatywny. Gdyby przyjąć - jak podnosiła ostatecznie strona pozwana - że uchwała podjęta została na zebraniu właścicieli w dniu 25 marca 2013 r., to również zachodzi brak podstaw do uznania faktu jej zaistnienia w obrocie prawnym. Twierdzeniom powódki o braku zwołania zebrania właścicieli na ten dzień, a jedynie spotkania zainteresowanych osób z zarządcą nieruchomości, co potwierdza korespondencja elektroniczna i okoliczność udokumentowania tego zdarzenia jedynie notatką ze spotkania, pozwana Wspólnota nie przeciwstawiła jakichkolwiek dowodów, a to na pozwanej spoczywał ciężar udokumentowania sposobu zwołania i przeprowadzenia zebrania właścicieli. Jednak nawet przy przyjęciu tezy o poddaniu uchwały pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów, to zgodnie z art. 199 k.c., stosowanym na podstawie art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /t.j. Dz. U. z 2015 r. poz.1892./, dalej jako: „u.w.l.” do głosowania nad przedmiotową uchwałą, jako dotyczącą zaliczek na fundusz remontowy, a więc wchodzących w skład kosztów zarządu, potrzebna była zgoda wszystkich współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych, która nie została wyrażona. Na liście głosowania w ogóle nie złożono bowiem podpisów w imieniu B. G., W. G. i M. C.. Co prawda w toku sprawy K. M. złożył oświadczenie, że głosował także w imieniu tej ostatniej osoby, powołując się na udzielone przez nią pełnomocnictwo, to jednakże sam zeznał, że głosowanie odbywało się przez złożenie podpisu. Skoro zatem w swoim imieniu oraz D. M. i L. M. zmanifestował wolę podjęcia uchwały w ten sposób, a w imieniu M. C. nie, to znaczy, że nie głosował w jej imieniu. To samo dotyczy B. G. i W. G., których na zebraniu reprezentował M. G.. Podał on zaś wprost w złożonym oświadczeniu, że opuścił spotkanie przed głosowaniem uchwały numer (...), a w konsekwencji nie głosował za nią. Jego wcześniejsza ustna deklaracja co do chęci głosowania za uchwałą, której zresztą nie potwierdza notatka ze spotkania, nie posiada zaś doniosłości prawnej, gdyż nie przełożyła się ona na upoważnienie do głosowania w imieniu jego mocodawców udzielone konkretnej osobie i na złożenie przez nią podpisu za uchwałą w ich imieniu. Skoro ustawa o własności lokali nie normuje kwestii pełnomocnictwa udzielonego przez poszczególnych właścicieli lokali, to w tym przedmiocie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego z mocy art. 1 ust. 2 u.w.l., a więc art. 98 k.c., który 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. Pełnomocnictwa do głosowania nad uchwałami we wspólnocie mieszkaniowej powinny być rodzajowe i określać konkretną uchwałę lub zebranie właścicieli lokali i przewidziany na nim porządek obrad. Zgodnie z zeznaniami K. M. wszystkie pełnomocnictwa, na podstawie których odbyło się głosowanie nad uchwałą numer (...), miały charakter generalny i stały, a nie jak to określił „jednostkowy,” Sąd doszedł do przekonania, że nie były to pełnomocnictwa rodzajowe, albowiem w

sposób ogólny wskazywały czynności, do podejmowania których pełnomocnicy zostali upoważnieni. W konsekwencji czynności prawne dokonane bez należytego umocowania należało uznać za nieważne i nie podlegające konwalidacji. Zgodnie bowiem z treścią art. 104 k.c. jednostronna czynność prawna, dokonana w cudzym imieniu bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu, jest nieważna. Podkreślenia wymaga, iż przekroczenie zakresu umocowania polega na jakimkolwiek naruszeniu granic umocowania określonych przez mocodawcę w treści pełnomocnictwa bądź w treści stosunku stanowiącego podstawę pełnomocnictwa. W tej sytuacji stwierdzić należało, że głos za uchwałą oddali skutecznie jedynie M. T. i Z. T., a co za tym idzie uchwała nie uzyskała nie tylko zgody wszystkich współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych, ale nawet ich większości. W konsekwencji z wszystkich podanych przyczyn zaskarżoną uchwałą należało uznać za niepodjętą.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając go w całości na podstawie następujących zarzutów:

1. naruszenia prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieprawidłowe uznanie, że za uchwałą nr(...) nie oddano głosów w imieniu B. i W. G., podczas gdy z zebranych dowodów wynika, że pełnomocnik tych współwłaścicieli oświadczył, że głosuje za przyjęciem tej uchwały,

2. naruszenia prawa materialnego w postaci:

a) art. 199 k.c. w zw. z art. 22 ust. 3 u.w.l. oraz art. 1 ust. 1 u.w.l. poprzez nieprawidłowe uznanie, że czynnością przekraczającą zwykły zarząd w odniesieniu do przedmiotu współwłasności lokali niewyodrębnionych jest ustalenie opłat na pokrycie kosztów zarządu dla nieruchomości wspólnej całej nieruchomości (...),

b) art. 23 ust. 1 u.w.l. poprzez jego niezastosowanie i nieprawidłowe uznanie, że wśród współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych była wymagana jednomyślność dla ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną(...),

c) art. 199 k.c. poprzez brak zbadania czy czynność prawna współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych polegająca na oddaniu głosu za uchwałą o ustaleniu opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w której lokale się znajdują, stanowi czynność przekraczającą zarząd zwykły i w konsekwencji nierozpoznanie istoty sprawy,

d) art. 65 § 1 k.c. poprzez nieprawidłową wykładnię treści oświadczeń woli składających się na pełnomocnictwa udzielone K. M. i M. G. i w konsekwencji nieprawidłowe przyjęcie, że pełnomocnictwa te nie miały charakteru rodzajowego.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie tego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, a także o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Podmioty prawne typu korporacyjnego składają oświadczenia woli w formie uchwał odpowiednich organów. Podobnie jest ze wspólnotami właścicieli lokali, obejmującymi zabudowaną nieruchomość, w której została wyodrębniona własność poszczególnych lokali. Wspólnota taka ma zdolność prawną, chociaż nie jest osobą prawną (art. 33¹ § 1 k.c.). Podstawowe znaczenie w takiej wspólnotcie mają uchwały właścicieli lokali, podejmowane bądź na zebraniu, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, bądź w drodze kombinacji obu tych metod głosowania (art. 23 ust. 1 u.w.l.). (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 listopada 2011 r., I ACa 464/11, LEX nr 1120136). Powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały, wytoczone na podstawie art. 189 k.p.c., zmierza do uzyskania orzeczenia stwierdzającego, że uchwała nie istnieje, gdyż nie została podjęta, np. wskutek braku wymaganego statutem quorum lub wymaganej większości głosów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2015 r., I CSK 773/14, OSNC 2016/9/104)

.Zatem dla rozstrzygnięcia sprawy istotne było ustalenie, czy pozwana Wspólnota Mieszkaniowa(...) w W. podjęła w sposób ważny sporną uchwałę.

Pozwana zarzuciła Sądowi Okręgowemu, iż dokonał on błędnych ustaleń faktycznych, w wyniku naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., poprzez nieprawidłowe uznanie, że za uchwałą nr (...)nie oddano głosów w imieniu B. i W. G., podczas gdy z zebranych dowodów, w ocenie apelującej, wynika, że pełnomocnik tych współwłaścicieli oświadczył, że głosuje za przyjęciem tej uchwały.

Odnosząc się do powyższego zarzutu w pierwszej kolejności należy wskazać, iż ustalenie treści oświadczeń woli należy do ustaleń faktycznych, a określenie skutków prawnych ich złożenia, czyli tego - jakie znaczenie należy przypisać oświadczeniom o określonej treści, należy do materialnoprawnej sfery rozstrzygnięcia (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 16 lutego 2005 r., IV CK 492/04, LEX nr 177275; z dnia 8 kwietnia 2003 r., IV CKN 39/01, LEX nr 78893; z dnia 30 marca 1998 r., III CKN 451/97, LEX nr 50536; z dnia 12 grudnia 2002 r., V CKN 1603/00, LEX nr 75350; z dnia 7 marca 2003 r., I CKN 86/01, LEX nr 80248; z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 30/06, LEX nr 196599).

Zatem określenie, jak dana osoba się zachowała, jakie słowa wypowiedziała, jakie gesty wykonała, należy do sfery ustaleń faktycznych zwalczanych za pomocą zarzutów naruszenia prawa procesowego. Natomiast zakwalifikowanie, jakie znaczenie prawne przypisać temu zachowaniu, słowom i gestom, należy do sfery stosowania prawa materialnego za pomocą reguł wykładni określonych w art. 65 k.c.

Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił, że M. G. opuścił spotkanie w dniu 25 marca 2013 r. zanim głosowana była uchwała numer (...), a także, że złożył on obecnym na spotkaniu współwłaścicielom deklarację ustną, że jest za podjęciem pozostałych uchwał przygotowanych do głosowania na tym spotkaniu, tj. uchwały numer (...). W tej sytuacji brak było podstaw do formułowania zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa procesowego. Ustalenia faktyczne poczynione przez ten Sąd należało zatem uznać za prawidłowe w całości.

W ustalonym stanie faktycznym sprawy, Sąd Okręgowy zastosował w sposób właściwy przepisy prawa materialnego, w szczególności art. 65 § 1 k.c. W przepisach ustawy o własności lokali nie zamieszczono żadnych wskazówek dotyczących sposobu oddawania głosów za lub przeciw uchwale. Można zatem dopuścić stosowanie różnych metod w zależności od woli właścicieli lokali, sytuacji czy przedmiotu głosowania. Byle tylko można było następnie stwierdzić, czy i kiedy uchwała została podjęta (tj. oddano za nią wymaganą większość głosów wszystkich właścicieli lokali). Tak więc można dopuścić głosowanie na zebraniu w formie podniesienia ręki (jeśli wcześniej zabezpieczono wiarygodny sposób liczenia głosów i sprawozdawania o liczbie oddanych głosów "za", "przeciw" lub wstrzymujących się). Można dopuścić głosowanie w formie pisemnej, w tym w sprawach wyboru różnych osób, za pomocą kart do głosowania z nazwiskami kandydatów (ewentualnie z udziałem powoływanej na potrzeby takiego głosowania komisji skrutacyjnej). Można też głosować, składając podpis pod uchwałą będącą przedmiotem głosowania albo w inny sposób, pozwalający na stwierdzenie, jaką liczbę głosów oddano "za" i ewentualnie "przeciw" uchwale (por. wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 lipca 2013 r., I ACa 18/13, LEX nr 13442680 i z dnia 4 lipca 2014 r., VI ACa 1630/13, LEX nr 1506754). Udział w akcie głosowania nie może jednak polegać na składaniu oświadczeń woli ex ante - poprzez wyrażenie ogólnej akceptacji dla wszystkich ewentualnych uchwał zanim jeszcze ich treść została poddana pod głosowanie. Zatem takie oświadczenie woli M. G. nie mogło zostać uznane za udział w akcie głosowania, jak prawidłowo przyjął Sąd Okręgowy.

Głosowanie przez przedstawicieli nie zostało wyłączone w ustawie o własności lokali, a co do skutków prawnych takiego głosowania należy odwołać się do regulacji kodeksowej. W świetle art. 95 § 2 k.c. czynność prawna dokonana przez przedstawiciela w granicach umocowania wywołuje skutek bezpośredni dla reprezentowanego. Nie budzi wątpliwości, że uchwała właścicieli lokali jest czynnością prawną. Art. 98 k.c. stanowi, że pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu, do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnej czynności. 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. Słusznie Sąd Okręgowy uznał, iż pełnomocnictwa udzielone K. M. i M. G. nie miały charakteru rodzajowego. Skoro do ważnego oddania głosu nad sporną uchwałą przez pełnomocników właścicieli konieczne było udzielenie im pełnomocnictwa rodzajowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2002 r., II CKN 1479/00, OSNC 2004/1/8), do czego, jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy, nie doszło, zatem czynności dokonane przez pełnomocników, nie mogły wywrzeć skutków prawnych.

Natomiast ustosunkowanie się do pozostałych zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 23 ust. 1 u.w.l., art. 199 k.c. w zw. z art. 22 ust. 3 u.w.l. oraz art. 1 ust. 1 u.w.l. wymaga poczynienia rozważań natury ogólnej w kwestii sposobu wykonywania prawa głosu przez tzw. zbiorowego członka wspólnoty mieszkaniowej w stanie prawnym obowiązującym w chwili, gdy miała zostać podjęta zaskarżona uchwała. Sytuacja ta zaistniała przed dokonaniem nowelizacji ustawy o własności lokali, dokonanej ustawą z dnia 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U.2015, poz.1168), która z dniem 29 sierpnia 2015 r. dodała art. 23 ust. 2b oraz art. 1a i art. 3 ust. 3a. Celem, jaki przyświecał wprowadzonym zmianom, (co wynika z treści uzasadnienia projektu tej ustawy), było zrównanie statusu prawnego właścicieli lokali oraz współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych. Ustawodawca wprost stwierdził, iż w stanie prawnym przed dokonaniem nowelizacji, (a więc relewantnym dla rozstrzygnięcia o zasadności powództwa), udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej był niepodzielny, czego konsekwencją była niepodzielność głosu oddawanego przez „zbiorowego” właściciela lokalu przy podejmowaniu uchwał. Pod pojęciem owego „zbiorowego” właściciela należy rozumieć współwłaścicieli w częściach ułamkowych lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych.

Stanowisko to, które Sąd Apelacyjny w pełni podziela, dominowało również w judykaturze (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/12, OSNC 2013/6/75 i z dnia 14 lipca 2005 r., III CZP 43/05, OSNC 2006/6/98 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2006 r., II CSK 47/06, OSNC 2007/2/32), a wyrażało się stwierdzeniem, że prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu. Zgodnie z art. 6 u.w.l., wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Przytoczony przepis nie zawiera zastrzeżenia, że wspólnotę mieszkaniową tworzą tylko właściciele lokali wyodrębnionych, dlatego nie powinno budzić wątpliwości, że w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie jedynie części lokali, wspólnotę tę tworzą zarówno właściciele odrębnych lokali, jak i dotychczasowy właściciel budynku, z którego lokale zostały wyodrębnione. Samodzielne lokale niewyodrębnione mogą być przedmiotem współwłasności. W takiej sytuacji ich współwłaścicielom, tak jak i współwłaścicielom odrębnych lokali, przysługuje niepodzielnie udział w nieruchomości wspólnej. Współwłaściciele, głosując za podjęciem uchwały, mogą więc oddać tylko jednolity głos, którego siła mierzona jest wielkością wspólnego udziału w nieruchomości wspólnej.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 17 czerwca 2015 r., I CSK 355/14, OSNC 2016/5/66, Sąd Najwyższy wskazał, iż podjęcie decyzji co do wykonania wspólnego prawa jednego głosu jest uprawnieniem przysługującym wszystkim współwłaścicielom lokalu i wynika z udziału w nieruchomości wspólnej jako części składowej lokalu, uzasadnione jest więc stosowanie do takiej decyzji przepisów o zarządzie rzeczą wspólną (art. 199 k.c. i art. 201 k.c.). W zależności zatem od tego, co ma być przedmiotem głosowania (uchwały) - czynność zwykłego zarządu czy przekraczająca zwykły zarząd (art. 22 u.w.l.) - wykonanie prawa głosu przez współwłaścicieli lokalu może stanowić czynność zwykłego zarządu albo czynność przekraczającą jego zakres. Zatem ustalenie sposobu głosowania nad uchwałą jest zdeterminowane przedmiotem uchwały; jeżeli uchwała dotyczy kwestii przekraczających zakres zwykłego zarządu, do głosowania nad nią należy stosować zasady przewidziane w art. 199 k.c., a więc konieczna jest jednomyślność wszystkich współwłaścicieli; natomiast jeżeli dotyczy czynności zwykłego zarządu, do jej podjęcia wystarczy, zgodnie z art. 201 k.c., zgoda większości współwłaścicieli, a więc głosowanie za jej podjęciem przez większość współwłaścicieli.

Przedmiotem zaskarżenia w rozpoznawanej sprawie była uchwała pozwanej Wspólnoty dotycząca funduszu remontowego, a więc kosztów zarządu nieruchomością wspólną, czyli obejmująca czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym apelację podziela pogląd prawny Sądu Apelacyjnego w Warszawie wyrażony w wyroku z dnia 24 września 2013 roku, I ACa 571/13, Lex nr 1394307, że chociaż status funduszu remontowego nie został w ogóle uregulowany w ustawie o własności lokali ustawowo, to nie ma wątpliwości,

że właściciele lokali mogą go utworzyć mocą podjętej uchwały. W takiej sytuacji zgromadzone na nim środki są uiszczane przez właścicieli w ramach realizacji obowiązku ponoszenia przez nich kosztów zarządu przewidzianego w art. 14 pkt 1 u.w.l. Z art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l. wprost zaś wynika, że do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu należy ustalanie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu, a w tej kategorii mieści się decyzja o wysokości wpłat na fundusz remontowy, gdyż wydatki na remonty stanowią jeden z podstawowych elementów kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Zauważyć należy, że pogląd ten odzwierciedla co do zasady stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 kwietnia 2010 r., V CSK 367/09, OSNC 2010/11/153.

W konsekwencji należało uznać, że wykonanie wspólnego prawa jednego głosu przysługującego niepodzielnie współwłaścicielom zarówno lokali wyodrębnionych (a więc powódce i jej synowi J. A.), jak również współwłaścicielom samodzielnych lokali niewyodrębnionych, czyli spadkobiercom dawnych właścicieli w osobach: B. G., W. G., M. T. i Z. T., M. C. i K. M., D. M. i L. M., wynikającego z udziału w nieruchomości wspólnej, przy głosowaniu nad taką uchwałą stanowiło także czynność przekraczającą zwykły zarząd i wymagało jednomyślności wszystkich współwłaścicieli lokali.

Wobec jej braku nie doszło do realizacji jednolitego prawa głosu przez współwłaścicieli lokali głosujących za podjęciem zaskarżonej uchwały, a w konsekwencji do jej podjęcia.

Uznając apelację za bezzasadną Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł o jej oddaleniu.

Bernard Chazan Edyta Jefimko Marzanna Góral