

Sygn. akt I ACa 654/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Danuta Jezierska (spr.)
Sędziowie:	SSA Artur Kowalewski SSA Marta Sawicka
Protokolant:	sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wB.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej(...) przy ulicy (...) w B.

o ustalenie nieistnienia uchwał

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 23 maja 2014 r., sygn. akt I C 80/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. ustala, iż uchwała numer (...) z dnia 22 października 2013 roku i uchwała numer (...) z dnia 24 października 2013 roku właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w B. nie istnieją;

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

SSA M. Sawicka SSA D. Jezierska SSA A. Kowalewski

Sygn. akt I ACa 654/14

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B. wniosła pozew o uznanie za nieistniejące następujących uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w B.:

- uchwały nr (...) z dnia 15 października 2013r. w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną z jednoczesnym odwołaniem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B.
- uchwały nr (...) z dnia 15 października 2013r. w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty;
- uchwały nr (...) z dnia 22 października 2013r. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Zarządowi na podpisanie umowy o administrowanie nieruchomością przez (...) sp. z o.o. w B.
- uchwały nr (...) z dnia 24 października 2013r. w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2013r. i zatwierdzenia zaliczek miesięcznych.

W uzasadnieniu wskazała, że zaskarżone uchwały nie zostały podjęte, albowiem za ich podjęciem nie głosowała wystarczająca ilość członków Wspólnoty, a głosy oddały osoby powołujące się na pełnomocnictwa udzielone im przez członków Wspólnoty, które powódka zakwestionowała.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Uzasadniając swoje stanowisko przyznała, że kilku właścicieli udzieliło pełnomocnictw, jednakże zostały one skontrolowane i brak było podstaw do uznania je za nieprawidłowe.

Wyrokiem z dnia 23 maja 2014r. Sąd Okręgowy w Koszalinie powództwo oddalił i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły ustalenia, zgodnie z którymi powódka jest członkiem pozwanej Wspólnoty i dysponuje (...) udziałów w nieruchomości wspólnej. W skład pozwanej Wspólnoty, oprócz lokali stanowiących własność powodowej Spółdzielni, wchodzi osiemnaście lokali mieszkalnych, których właścicielom przysługuje odrębne prawo własności.

W dniu 15 października 2013r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...), na którym miały być podejmowane uchwały w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną z jednoczesnym odwołaniem Spółdzielni Mieszkaniowej (...), która sprawowała zarząd nieruchomością wspólną jako zarząd powierzony na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w myśl art. 20 ustawy o własności lokali. W zebraniu uczestniczyła większość członków Wspólnoty, przy czym H. D. (1), N. i H. małżonkowie N., D. J. (2) i O. G. udzieliłi pełnomocnictw. H. D. (1) udzieliła pełnomocnictwa S. W. do głosowania nad uchwałą dotyczącą zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, do reprezentowania jej na zebraniach Właścicieli Wspólnoty z uprawnieniami do swobodnego wykonywania prawa głosu, do głosowania uchwałami objętymi porządkiem zebrania oraz uchwałami powstałymi w trakcie zebrania oraz do głosowania nad uchwałami podejmowanymi w drodze indywidualnego zbierania głosów. O. G. udzieliła pełnomocnictwa W. Z. do reprezentowania jej na zebraniu właścicieli lokali i głosowania we wszystkich sprawach objętych porządkiem obrad, w tym nad uchwałą dotyczącą zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną i wyboru zarządu wspólnoty. Państwo N. i H. N. udzieliłi pełnomocnictwa M. G. do reprezentowania ich na zebraniu właścicieli lokali i głosowania we wszystkich sprawach objętych porządkiem obrad, w tym nad uchwałą dotyczącą zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną i wyboru zarządu wspólnoty. D. J. (2) również udzielił pełnomocnictwa M. G. do reprezentowania go na zebraniach właścicieli z uprawnieniami do swobodnego wykonywania prawa głosu, do głosowania nad uchwałą dotyczącą zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną i wyboru zarządu wspólnoty, do głosowania nad uchwałami objętymi porządkiem zebrania oraz uchwałami powstałymi w trakcie zebrania oraz do głosowania nad uchwałami podejmowanymi w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Na zebraniu odczytano proponowaną uchwałę nr(...), a po dyskusji ograniczono jej treść tylko do § 1 dotyczącego zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną położoną w B. przy ul. (...) z jednoczesnym odwołaniem Spółdzielni Mieszkaniowej (...), która sprawowała zarząd nieruchomością wspólną jako zarząd powierzony na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Uchwałę tej treści poddano pod głosowanie. Za jej podjęciem głosowało (...) udziałów, a przeciwko jej podjęciu głosowało (...) udziałów, bez głosów wstrzymujących się.

W dalszej kolejności została odczytana i poddana pod głosowanie uchwała nr(...) dotycząca zarządu trzyosobowego. Uchwała została przyjęta (...) głosami, przy czym przeciw jej podjęciu oddano (...) głosów.

Powiadomieniem z dnia 24 października 2013r. poinformowano członków Wspólnoty o podjęciu w dniu 22 października 2013r. w drodze indywidualnego zbierania głosów między innymi uchwały nr(...) w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Zarządowi na podpisanie umowy o administrowanie nieruchomością przez (...) sp. z o.o. z siedzibą w B.. W zawiadomieniu wskazano, że za przyjęciem uchwały głosowało 16 członków, bez głosów przeciwnych, co stanowiło (...) udziałów. Na liście do głosowania, za podjęciem uchwały podpisał się między innymi M. G. jako pełnomocnik D. J. (2), małżonków A. i M. H. oraz małżonków N. i H. N..

Powiadomieniem z dnia 31 października 2013r. poinformowało członków Wspólnoty o podjęciu w dniu 24 października 2013r. w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwały nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2013 rok w okresie od 16 października do 31 grudnia oraz zatwierdzenia zaliczek miesięcznych. W powiadomieniu wskazano, że za przyjęciem uchwały oddano 15 głosów, a przeciwko niej dwa głosy, co stanowiło (...) udziałów „za”, a (...) udziałów „przeciw”. Na liście do głosowania, za podjęciem uchwały podpisał się między innymi M. G. jako pełnomocnik D. J. (2), małżonków A. i M. H. oraz małżonków N. i H. N.. Za O. G. podpisał się pełnomocnik W. Z..

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne.

W pierwszej kolejności, odnosząc się do zarzutu naruszenia terminu zaskarżenia uchwał przewidzianego w art. 25 ust. 1a u.w.l. stwierdził, że regulacja zawarta w art. 25 ust. 1 u.w.l. nie wyklucza możliwości kwestionowania wadliwości uchwał wspólnoty mieszkaniowej na podstawie art. 189 k.p.c. W praktyce orzeczniczej, gdyż przyjmuje się, że przykładem uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów. W celu ustalenia nieistnienia uchwały należy przez analogię stosować zasady obowiązujące przy uchwale bezwzględnie nieważnej (bezwzględnie nieważnej czynności prawnej), na którą to nieważność może się powołać każdy, kto ma w tym interes prawny, przy czym roszczenie to nie jest ograniczone żadnym terminem. Zdaniem Sądu niewątpliwym jest, że powódce jako członkowi pozwanej Wspólnoty przysługuje legitymacja czynna do wystąpienia z przedmiotowym roszczeniem, a jej interes prawny w zaskarżeniu uchwały istnieje z uwagi na łączące strony postępowania relacje.

Odnosząc się do zarzutów skierowanych przez powódkę w stosunku do każdej zaskarżonej uchwały, Sąd zbadał sposób głosowania nad każdą z nich, w tym ilość członków uczestniczących w głosowaniu, ilość oddanych głosów „za” i „przeciw” ich podjęciu oraz prawidłowość pełnomocnictw udzielonych przez czterech członków Wspólnoty i stwierdził, że nie zachodziły nieprawidłowości formalne przy głosowaniach. Sąd miał przy tym na uwadze, że pełnomocnictwo upoważniające do oddania głosu na zebraniu wspólnoty, które dotyczy spraw przekraczających zwykły zarząd, powinno być pełnomocnictwem rodzajowym, jednakże w jego ocenie nieuzasadnionym jest przyjęcie, że pełnomocnictwa udzielone przez H. D. (1), małżonków N. i H. N., D. J. (2) i O. G. nie posiadały takiego waloru. Osoby te udzieliły pełnomocnictwa rodzajowego w treści którego wyraźnie wskazali, że upoważniają swoich pełnomocników do głosowania nad uchwałą dotyczącą zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną. W związku z tym uznać należało, że uchwała nr (...) została podjęta w sposób właściwy, a za jej podjęciem głosowała większość członków Wspólnoty.

W odniesieniu do uchwały nr (...) Sąd zważył, że w treści pełnomocnictw udzielonych przez O. G., małżonków N. i D. J. (2) wskazano wyraźnie, że pełnomocnictwo obejmuje głosowanie nad uchwałą dotyczącą wyboru zarządu

wspólnoty. Natomiast treść pełnomocnictwa udzielonego przez H. D. (1) nie zawiera wskazania uchwały w sprawie wyboru zarządu, jednakże upoważnia do głosowania nad uchwałami objętymi porządkiem zebrania, zaś porządkiem obrad zebrania z dnia 15 października 2013r. była objęta uchwała o wyborze zarządu. Nadto nawet pominięcie głosu oddanego przez pełnomocnika H. D. (1) nie usunęłoby wymogu uzyskania większości głosów nad przedmiotową uchwałą.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że powódka nie przedstawiła żadnych merytorycznych zarzutów w stosunku do uchwał nr (...).

Kontrolując prawidłowość podjęcia uchwały nr(...), Sąd zważył, że spośród czterech członków Wspólnoty, którzy udzielili pełnomocnictwa H. D. (1) sama podpisała się na liście do głosowania, za O. G. nie podpisał się nikt, zaś w imieniu D. J. (2) i małżonków N. podpis złożył M. G.. D. J. (2) w treści udzielanego pełnomocnictwa zawarł upoważnienie do głosowania nad uchwałami podejmowanych w drodze indywidualnego zbierania głosów, co należy zakwalifikować jako pełnomocnictwo rodzajowe do podejmowania uchwał we wskazany sposób. Tego rodzaju zapisu nie zawiera pełnomocnictwo udzielone przez małżonków N., jednakże nie ma to znaczenia, gdy po odjęciu udziałów zarówno małżonków N., jak i D. J. (2) uchwała i tak zostałaby podjęta.

Sąd miał również na uwadze, że powódka zgłaszała zastrzeżenia do pełnomocnictw udzielonych przez L. A. (1) oraz M. S. (2) i małżonków H., jednakże nie zgłosiła żadnych wniosków dowodowych w tym zakresie w konsekwencji Sąd przyjął, że pełnomocnictwa te również nie budzą wątpliwości.

W kwestii uchwały nr (...). Sąd uwzględnił, że H. D. (2) podpisała się samodzielnie, a powódka nie zdołała wykazać, że pełnomocnictwo M. S. (2) nie istniało lub było nieprawidłowe. D. J. (2) w treści udzielanego pełnomocnictwa zawarł upoważnienie do głosowania uchwał podejmowanych w drodze indywidualnego zbierania głosów, upoważniając w ten sposób M. G. do oddania w jego imieniu głosu pod uchwałą nr (...). W pełnomocnictwach małżonków N. i O. G. brak było upoważnienia do głosowania nad uchwałami podjętymi w drodze indywidualnego zbierania głosów, jednak po odjęciu ich udziałów od wyniku głosowania, wymagana większość zostałaby zachowana.

Nadto zdaniem Sądu powódka nie wykazała dostatecznego interesu prawnego w uchyleniu uchwały nr (...), nie wskazała, w jaki sposób uchwała ta narusza jej prawa. Sąd nie dopatrywał się także, aby przedmiotowa uchwała, podjęta w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2013r., była rażąco sprzeczna z prawem czy też naruszała podstawowe zasady porządku prawnego, tym bardziej, że jej celem było zapewnienie możliwości funkcjonowania wspólnoty.

Powódka zaskarżyła wyrok w zakresie dotyczącym uchwał nr (...)/(...) wnosząc o jego zmianę w tym zakresie i uwzględnienie zgłoszonego żądania i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje.

Skarżąca zarzuciła:

- sprzeczność ustaleń z zebranych materiałem dowodowym poprzez przyjęcie, że przesłuchani w sprawie świadkowie potwierdzili podpisanie pełnomocnictw o treści złożonej przez pozwaną oraz że powódka nie w nosiła zastrzeżeń do pełnomocnictwa udzielonego przez małżonków H. do podjęcia uchwały nr(...)

- naruszenie art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, że na powódce ciążył obowiązek wykazania, że nie było pełnomocnictw L. A. (2) i M. S. (2) i małżonków H. do podjęcia uchwały nr (...)

- naruszenie art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie za istniejące uchwały podjęte wbrew ustawowo wymaganej większości głosów;

- naruszenie art. 25 ustawy o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że przepis ten nie może być podstawą do zaskarżenia nieistniejącej uchwały.

W uzasadnieniu apelacji powódka podniosła, że świadek O. G. potwierdziła zarzuty powódki, że w dniu 15 października 2013r. nie istniało pełnomocnictwo, które zostało okazane jej na rozprawie, a sporządziła je w okresie późniejszym. Świadek H. D. (1) nie potrafiła odpowiedzieć na pytanie w czyjej obecności i kiedy podpisywała przedłożone pełnomocnictwo. Odnosząc się do pełnomocnictwa państwa H. powódka podała, że nie wносиła zastrzeżeń dotyczących tego pełnomocnictwa jedynie w zakresie dotyczącym uchwały nr(...). Zaznaczyła również, że wносиła o zobowiązanie pozwanej do przedłożenia pełnomocnictw, a ich brak nie może stanowić podstawy do przyjęcia, że udzielenie pełnomocnictwa było prawidłowe i skuteczne. Zdaniem skarżącej nie jest uzasadnione zakwalifikowanie pełnomocnictwa H. D. (1) jako rodzajowego, skoro zawiera ono jedynie upoważnienie do głosowania nad uchwałami objętymi porządkiem obrad, bez wskazania rodzaju sprawy. Analogicznie za rodzajowe nie można uznać pełnomocnictw upoważniających do głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji.

Pismem z dnia 4 grudnia 2014r. powódka złożyła wniosek o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania za pierwszą i drugą instancję według przedłożonego spisu kosztów.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja w zakresie dotyczącym uchwały nr (...) okazała się bezzasadna, apelacja w części obejmującej uchwały nr (...) podlegała uwzględnieniu.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że nie budziła wątpliwości Sądu Apelacyjnego sama 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 orzecznictwie 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 precyzyjnie, 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. Nie sposób zatem podzielić wyartykułowanego w apelacji zarzutu naruszenia art. 25 ustawy o własności lokali, albowiem przepis ten – wbrew treści tego zarzutu – nie może stanowić podstawy do zaskarżenia nieistniejącej uchwały. Niewątpliwym jest, że rozpoznanie roszczeń zgłoszonych przez powódkę, która w sposób kategoryczny wskazała, że wnosi o ustalenie nieistnienia uchwał z powodu braku podjęcia ich wymaganą większością głosów, winno nastąpić na podstawie art. 189 k.p.c. Nie budzi wobec tego żadnych zastrzeżeń fakt, że powódka nie zgłosiła względem zaskarżonych uchwał zarzutów o charakterze merytorycznym, albowiem one nie mogły decydować o tym, czy objęte pozwem uchwały stanowią wyrażenie woli przez właścicieli lokali. 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.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do tego, aby uznać, że powódka nie była czynnie legitymowana do zaskarżenia uchwał objętych pozwem, z uwagi na brak 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 orzecznictwie 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, opubl. 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 powództwo zagwarantuje pełną ochronę praw powódki, albowiem definitywnie i kompleksowo rozstrzygnie spór w kwestiach dotyczących przedmiotu uchwał, a nie zostało ujawnione, aby aktualnie powódce przysługiwało w związku z którąkolwiek uchwałą dalej idące roszczenie.

W odniesieniu do zarzutów dotyczących prawidłowości podjęcia zaskarżonych uchwał, a mianowicie ustaleń w zakresie posiadania uprawnień przez poszczególne osoby, które przy podejmowaniu tych uchwał oddały głos w imieniu członków Wspólnoty jako ich pełnomocnicy, Sąd Apelacyjny po analizie zebranego materiału dowodowego stwierdził, że zarzuty te są częściowo zasadne.

Kontrola instancyjna dokonana w zakresie uchwały nr (...)podjętej w dniu 15 października 2013r. na zebraniu właścicieli lokali w sprawie wyboru właścicieli lokali nie wykazała nieprawidłowości świadczących o tym, że za podjęciem niniejszej uchwały nie głosowała wymagana ustawą większość właścicieli lokalu liczona według ilości udziałów, zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali. Jakkolwiek należy podzielić pogląd, że udzielenie pełnomocnictwa przez członka wspólnoty mieszkaniowej do głosowania w jego imieniu nad uchwałą wymaga pełnomocnictwa rodzajowego, to analiza treści pełnomocnictw przedstawionych w sprawie, udzielonych osobom, które oddały głos za niniejszą uchwałą jako pełnomocnicy właścicieli lokali oraz treść pozostałych dowodów zgłoszonych na okoliczność zakresu posiadanego przez nich umocowania, nakazuje uznać, że osoby te dysponowały pełnomocnictwami rodzajowymi. Zasadą jest, że wspólnota mieszkaniowa podejmuje uchwały w sprawach przekraczających zwykły zarząd, albowiem to ogół właścicieli lokali jest uprawniony do decydowania w sprawach wykraczających poza czynności zwykłego zarządu i wyrażenia zgody na dokonanie tego rodzaju czynności przez zarząd. Zgodnie zaś z art. 98 zd. drugie k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali pełnomocnictwo do czynności przekraczającej zwykły zarząd winno być pełnomocnictwem rodzajowym. Tej kategorii pełnomocnictwo powinno 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 na daną uchwałę.

Powyższy wniosek uzasadniony jest w stosunku do pełnomocnictw udzielonych przez

H. D. (1), małżonkowie N., D. J. (2) i O. G. w zakresie odnoszącym się do uchwały nr (...). W pełnomocnictwie udzielonej przez O. G. i D. J. (2) wprost wskazano, że umocowanie pełnomocnika obejmuje prawo do głosowania nad uchwałą w sprawie wyboru zarządu wspólnoty. Pełnomocnictwo pochodzące od małżonków N. i H. N. zostało

udzielone w dniu 15 października 2013r., a zatem w dacie, gdy miało miejsce zebranie, na którym została podjęta uchwała nr (...). Niniejsza uchwała zapadła w sprawie objętej porządkiem obrad tego zebrania, a zatem stosując wskazane wyżej reguły interpretacyjne uznać należy, że pełnomocnik legitymował się pełnomocnictwem rodzajowym obejmującym prawo do głosowania nad uchwałami ujętymi w porządku obrad zebrania z dnia 15 października 2013r. Natomiast treść pełnomocnictwa udzielonego przez H. D. (1) nie zawiera wskazania uchwały w sprawie wyboru zarządu, jednakże upoważnia do głosowania nad uchwałą w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną oraz zawiera uprawnienie do głosowania na uchwałami objętymi porządkiem obrad zebrania, zaś taki walor posiadała uchwała nr (...) Porządek obrad jest właścicielowi lokali przedstawiany przed zwołaniem członków wspólnoty, uwzględniając zatem posiadaną przez niego wiedzę w kontekście wyrażonej przez niego woli umocowania innej osoby do reprezentowania go na zebraniu wspólnoty możliwym jest ustalenie zakresu przedmiotowego pełnomocnictwa i rodzaju czynności objętych umocowaniem.

Nie znajdują potwierdzenia w treści dowodów zarzuty skarżącej, że Sąd I instancji dokonał ustaleń faktycznych sprzecznych z zeznaniami świadka H. D. (1). Wbrew bowiem twierdzeniom powódki świadek ta nie podała, że w dacie widniejącej na pełnomocnictwie ono nie istniało, a jedynie wskazała, że udzieliła również innych pełnomocnictw, których dokładnie nie pamięta. Omawiane pełnomocnictwo zawiera zakres czynności, posiada datę, mocodawczymi potwierdziła, że je podpisała, zaś powódka nie naprowadziła żadnych dowodów pozwalających na ustalenie, że w dacie zebrania istniało pełnomocnictwo o odmiennej treści. Powódka nie zaoferowała również dowodów na okoliczność, iż zakres umocowania pełnomocników pozostałych osób, którzy głosowali nad uchwałą nr(...), był odmienny od treści przedłożonych w sprawie pełnomocnictw.

Z tych względów apelację skierowaną wobec uchwały nr(...)Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił.

Za skuteczną należało natomiast uznać apelację dotyczącą pozostałych dwóch uchwał o nr (...). Zważyć przede wszystkim należało, że uchwały te zostały podjęte nie na zebraniu, lecz w drodze indywidualnego zbierania głosów. Wskazanie zaś w treści pełnomocnictwa, że zawiera ono umocowanie do głosowania nad uchwałami podejmowanymi w tym trybie nie odpowiada wymogom pełnomocnictwa rodzajowego. Tej kategorii pełnomocnictwo musi bowiem określać zakres i przedmiot czynności objętej umocowaniem. 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 pełnomocnictw, które w swojej treści zawierają jedynie wskazanie, iż uprawniają do głosowania nad uchwałami podejmowanymi w trybie indywidualnego zbierania głosów. Takie formułowanie świadczy jedynie o tym, że pełnomocnictwo przedmiotowo odnosi się do wszystkich uchwał podejmowanych w określonym trybie, 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. Nawet użycie reguł interpretacyjnych obowiązujących przy tłumaczeniu oświadczeń woli nie pozwala na ustalenie, jakich spraw dotyczy umocowanie, co ostatecznie wyklucza na przyjęcie, że pełnomocnictwo o omawianej treści jest pełnomocnictwem rodzajowym.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty uznać należało, że pełnomocnictwa udzielone przez D. J. (2), H. D. (1), A. i M. H., N. i H. N., O. G. nie stanowiły skutecznego uprawnienia do głosowania nad uchwałą nr (...). Sprawy, w których uchwały zostały podjęte, nie zostały w żaden sposób ujęte w treści pełnomocnictw i niemożliwe było ich ustalenie w drodze wykładni owych pełnomocnictw.

Z przedstawionej listy do głosowania nad uchwałą nr (...)wynika, że za uchwałą w imieniu właścicieli lokali L. A. (2), D. J. (2), A. i M. H., N. i H. N. głosowali pełnomocnicy. Pełnomocnictwo dla pełnomocnika L. A. (2) nie zostało w ogóle przedstawione i zgodzić się należy w tym zakresie z zarzutem powódki, iż – w kontekście zgłoszonych przez nią zastrzeżeń i podjętej inicjatywy dowodowej - okoliczność ta obciąża stronę pozwaną nakazując przyjęcie, że pełnomocnik nie był należycie umocowany. W pozostałych przypadkach przedstawione pełnomocnictwa nie były pełnomocnictwami rodzajowymi uprawniającymi do podjęcia uchwały nr (...). Suma udziałów właścicieli, za których głosy zostały oddane nieskutecznie, to (...). Biorąc pod uwagę, że za uchwałą oddano (...) głosów, odjęcie nieważnych

głosów przesądza o tym, że wymagana większość nie została osiągnięta, a to z kolei świadczy o braku podjęcia przedmiotowej uchwały przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową. Z kolei z listy do głosowania nad uchwałą nr(...) wynika, że głos za nią oddali pełnomocnicy działający w imieniu D. J. (2), A. i M. H., N. i H. N.. Suma udziałów tych właścicieli to (...) zaś za uchwałą oddano (...) głosów. Również zatem ta uchwała, przy uwzględnieniu nieważnych głosów, nie została podjęta.

Z powyższych względów, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok jak w punkcie I. 1 sentencji.

O kosztach procesu Sąd Apelacyjny postanowił orzec na podstawie art. 100 k.p.c. poprzez ich wzajemne zniesienie. Sąd miał przede wszystkim na uwadze ostateczny wynik postępowania oraz zakres, w jakim powódka utrzymała się z żądaniem zgłoszonym w pozwie. Zaskarżeniem objęła bowiem cztery uchwały, zaś powództwo zostało uwzględnione tylko w stosunku do dwóch z nich. Podstawy do rozstrzygnięcia o kosztach procesu nie mogło stanowić zestawienie wydatków przedłożone przez powódkę w toku postępowania apelacyjnego. Po pierwsze w odniesieniu do kosztów postępowania przed Sądem I instancji zostało ono złożone z uchybieniem terminu przewidzianego w art. 109 § 1 k.p.c., po drugie, pełnomocnik powódki ustanowiony na etapie postępowania apelacyjnego nie złożył wniosku o zwrot kosztów zastępstwa procesowego. Również postępowanie apelacyjne powódka wygrała jedynie częściowo i jedynie niektóre z podnoszonych przez nią zarzutów okazały się zasadne. Biorąc zatem pod uwagę charakter i zakres sprawy oraz treść zapadłego w niej rozstrzygnięcia, Sąd Apelacyjny uznał za zasadne wzajemne zniesienie kosztów procesu poniesionych przez strony, obejmujących obie instancje.

Marta Sawicka Danuta Jeziarska Artur Kowalewski