

Sygn. akt IV Ca 387/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w S. IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Mariola Watemborska

Sędziowie SO: Elżbieta Jaroszewicz, Wanda Dumanowska (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Kamila Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 9 września 2016 r. w S.

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej "S. ul. (...)" w S.

przeciwko M. B. Przedsiębiorstwu (...)

z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego

w S. z dnia 6 kwietnia 2016r., sygn. akt I C 1462/14

1. oddała apelację,
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IV Ca 387/16

## UZASADNIENIE

Powód Wspólnota Mieszkaniowa „S. – (...)” w S. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na jego rzecz kwoty 1.675,11 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu (tj. 18.12.2013 r.) do dnia zapłaty. Ponadto wystąpił z wnioskiem o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz kosztów opłaty skarbowej z tytułu udzielonego pełnomocnictwa. W uzasadnieniu pozwu wskazał, iż pozwany jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...). Na kwotę dochodzoną pozvem składa się kwota 1.168,07 zł z tytułu zaległości pozwanego w opłatach za ww. lokal w okresie od stycznia 2011 r. do listopada 2013 r. wraz z odsetkami naliczonymi od dnia 30.11.2013 r. w kwocie 507,04 zł. Powód wskazał, nadto, iż mimo wezwania pozwanego do dobrowolnego spełnienia świadczenia, do dnia wniesienia pozwu nie uregulował zadłużenia.

W dniu 11.02.2014 r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego w S. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie I Nc 4128/13, w którym nakazał pozwanemu zapłacić powodowi kwotę 1.675,11 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18.12.2013 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 638,00 zł tytułem kosztów procesu w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu zapłaty albo wnieść w tymże terminie sprzeciw.

Pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wniósł sprzeciw od ww. nakazu zapłaty zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu przyznał, iż jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...). Podniósł jednak, iż jest właścicielem więcej niż jednego lokalu użytkowego w budynku powodowej Wspólnoty. W ocenie pozwanego analizując pozew nie sposób ustalić, którego z lokali dotyczy żądanie, brak jest nadto przesłanek, które pozwoliłyby ustalić, jaki jest charakter prawny dochodzonego roszczenia oraz z czego roszczenie wynika. W zakresie odsetek podniósł, iż nie wiadomo jak zostały ustalone. Pozwany wskazał, iż dowody zaoferowane przez stronę powodową to wyłącznie notatki, czy oświadczenia, których weryfikacja jest w istotnie niemożliwa i nie wynika z nich zasadność roszczenia.

W piśmie procesowym z dnia 1.09.2014 r. powód wskazał, iż pozwany jest właścicielem dwóch lokali użytkowych położonych w S. przy ul. (...), jeden z lokali wynajmuje K. R., która reguluje opłaty za ten lokal bezpośrednio i terminowo, za wiedzą pozwanego. Jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia powód wskazał art. 13 i 15 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali.

Na rozprawie z dnia 22.10.2014 r. pozwany zakwestionował wyliczenia przedstawione przez stronę powodową. W piśmie procesowym z dnia 26.11.2014 r. pozwany podniósł zarzut nieistnienia uchwał nr (...), formułując wątpliwość, czy nad uchwałami głosowała większość właścicieli lokali, liczona według wielkości udziałów. Argumentował, iż w wynikach głosowania nad uchwałą (...), widnieje ten sam podpis przy lokalach (...), lokal nr (...) stanowi współwłasność, a został złożony jeden podpis. Odnośnie uchwały nr (...) wskazał, iż jedna osoba złożyła podpisy przy lokalach nr (...), a druga przy lokalach (...). W zakresie uchwały nr (...) ta sama osoba złożyła podpisy przy lokalach (...). Jedna osoba złożyła podpisy w wynikach głosowania nad uchwałą nr (...) przy lokalach (...) a druga przy lokalach (...). Podniósł nadto zarzut nieważności głosu oddanego tylko przez jednego współwłaściciela lokalu nr (...). Zakwestionował należności naliczone przez stronę powodową.

Strona powodowa w piśmie procesowym z dnia 2.12.2014 r. podniosła, iż wskazane przez pozwanego uchwały nie zostały zaskarżone, a zatem obowiązują Wspólnotę, w tym pozwanego. Z ostrożności procesowej wskazała, iż w uchwale nr(...) przy lokalach (...) brak jest podpisów, w uchwale nr (...) przy lokalach (...) widnieje ten sam podpis pełnomocnika R. J. D., przy lokalach (...) brak jest podpisów, przy lokalach (...) widnieje podpis pełnomocnika. W zakresie uchwały nr (...) podniósł, iż podpisy przy lokalach nr (...) złożyła A. R. reprezentując matkę W. (...). W uchwale nr (...) przy lokalach nr (...) złożył pełnomocnik, zaś przy lokalach (...) podpis złożyła córka za matkę.

W piśmie procesowym z dnia 11.12.2014 r. powód podniósł zarzut nieistnienia uchwał nr (...).

Na rozprawie z dnia 26.02.2015 r. i w piśmie procesowym z dnia 6.02.2015 r. powód zarzucił, iż podniesiony zarzut nieistnienia uchwał jest w niniejszym postępowaniu niedopuszczalny, ponieważ stronie przysługuje prawo do wystąpienia z powództwem o ustalenie nieistnienia uchwał na podstawie art. 189 k.p.c.

Na rozprawie z dnia 30.12.2015 r. powód wskazał ostatecznie, kwotę dochodzoną pozwem w wysokości 1.675,11 zł, która obejmuje okres od stycznia 2011 r. do listopada 2013 r. Wskazał, iż podniesiony zarzut nieistnienia uchwał jest w niniejszym postępowaniu niedopuszczalny albowiem uchwały, nie zostały zaskarżone w trybie ustawy o własności lokalu w odpowiednim czasie.

Wyrokiem z dnia 6 kwietnia 2016 roku Sąd Rejonowy w S. oddalił powództwo (punkt 1 sentencji) i zasądził od powoda Wspólnoty Mieszkaniowej „S. – (...)” w S. na rzecz pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 2 sentencji).

Przedmiotowe orzeczenie zostało oparte na następujących ustaleniach. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. jest właścicielem dwóch lokali użytkowych położonych w S. przy ul. (...), pozostających w zasobach Wspólnoty Mieszkaniowej „S. – (...)” w S..

Wspólnota Mieszkaniowa „S. – (...)” w S. liczy (...)lokali.

W dniu 4.03.2010 r. Sekretarz zebrania i Przewodniczący zebrania wspólnoty podpisali uchwałę nr (...) ogółu członków Wspólnoty Mieszkaniowej S. – ul. (...)” w S. w sprawie przyjęcia gospodarczego planu rzeczowo – finansowego na 2010 r. w której treści wskazano, iż została podjęta ilością głosów za: (...). Uchwała dotyczyła zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

W wynikach głosowania nad uchwałą nr (...) przy lokalu nr (...) stanowiącym współwłasność J. W. i K. B., z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...), widnieje jeden podpis.

Przy lokalu nr (...) stanowiącym własność J. i G. D., z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) oraz lokalach nr (...) stanowiących, własność R. H. widnieje ten sam podpis.

Przy nr lokalu (...) stanowiącym własność D. P., J. P., lokalu nr (...) stanowiącym własność A. (...) oraz lokalu nr (...) stanowiącym własność W. (...) widnieje ten sam podpis (...).

W upoważnieniu z dnia 3.03.2010 r. W. (...) wskazał, iż upoważnia J. P. do reprezentowania jej i jej córki A. na zebraniu Wspólnoty w dniu 4.03.2010 r.

W dniu 17.02.2011 r. Sekretarz zebrania i Przewodniczący zebrania podpisali uchwałę nr (...)ogółu członków Wspólnoty Mieszkaniowej S. – ul. (...)” w S. w sprawie przyjęcia gospodarczego planu rzeczowo – finansowego na 2011 r. w której treści wskazano, iż została podjęta ilością głosów za: (...). Uchwała dotyczyła ustalenia zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

W wynikach głosowania nad uchwałą przy lokalu nr (...) stanowiącym własność A. (...), z którym związany jest udział w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej i przy lokalu nr (...) stanowiącym własność W. (...), widnieje ten sam podpis (...).

Przy lokalach nr (...), stanowiących własność R. H. i lokalu nr (...), stanowiącym własność J. D. i G. D. widnieje ten sam podpis.

Przy lokalach (...) widnieje ten sam podpis.

W dniu 7.02.2011 r. P. M. upoważnił J. P. do reprezentowania go w dniu 17.02.2011 r. na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) oraz do głosowania w jego imieniu nad uchwałami, które będą przedmiotem obrad tego zebrania.

W dniu 7.02.2011 r. W. (...) upoważniła J. P. do reprezentowania jej w dniu 17.02.2011 r. na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) oraz do głosowania w jej imieniu nad uchwałami, które będą przedmiotem obrad tego zebrania.

W dniu 5.02.2011 r. J. S. upoważniła J. P. do reprezentowania jej w dniu 17.02.2011 r. na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) oraz do głosowania w jej imieniu nad uchwałami, które będą przedmiotem obrad tego zebrania.

W dniu 7.02.2011 r. K. K. upoważnił J. P. do reprezentowania go w dniu 17.02.2011 r. na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) oraz do głosowania w jego imieniu nad uchwałami, które będą przedmiotem obrad tego zebrania.

W dniu 15.02.2011 r. J. K. i O. K. upoważnili J. P. do podejmowania w ich imieniu decyzji podczas zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...), które odbędzie się w lutym 2011 r.

W dniu 30.10.2003 r. R. H. udzielił pełnomocnictwa J. D. w formie aktu notarialnego do wszystkich czynności zwykłego zarządu związanych z korzystaniem i posiadaniem nieruchomości stanowiących lokal mieszkalny numer (...), położonych w S. przy ulicy (...) wraz z przynależnymi do lokali udziałami w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr (...) (...), w tym do podejmowania wszelkich uchwał w ramach wspólnoty mieszkaniowej w zakresie nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy wS..

W dniu 13.03.2012 r. Sekretarz zebrania i Przewodniczący zebrania podpisali uchwałę nr (...) ogółu członków Wspólnoty Mieszkaniowej S. – ul. (...)” w S. w sprawie przyjęcia gospodarczego planu rzeczowo – finansowego na 2012 r. w której treści wskazano, iż została podjęta ilość głosów za: (...), przeciw: (...). Uchwała dotyczyła ustalenia zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

W wynikach głosowania nad uchwałą, przy lokalu nr (...) stanowiącym własność W. (...) oraz przy lokalu nr (...) stanowiącym własność A. (...) stanowiącym udział w wysokości (...) widnieje ten sam podpis (...).

W dniu 18.03.2013 r. Sekretarz zebrania i Przewodniczący zebrania podpisali uchwałę nr (...) ogółu członków Wspólnoty Mieszkaniowej S. – ul. (...)” w S. w sprawie przyjęcia gospodarczego planu rzeczowo – finansowego na 2013 r. w której treści wskazano, iż została podjęta ilość głosów za: (...), przeciw: (...). Uchwała dotyczyła opłat na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

W wynikach głosowania nad uchwałą nr (...) przy lokalu nr (...) stanowiącym współwłasność J. W. i K. B., z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...), widnieje jeden podpis (...).

Przy lokalu nr (...) stanowiącym własność W. (...) i przy lokalu nr (...) stanowiącym własność A. (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) widnieje ten sam podpis.

Przy lokalu nr (...) stanowiącym własność J. K. i O. K. stanowiącym udział w wysokości (...) złożono jeden podpis (...).

Przy lokalu nr (...) stanowiącym własność D. P. i J. P. stanowiącym udział w wysokości (...) złożono jeden podpis (...).

A. R. w dacie podejmowania w/w uchwał była osobą pełnoletnią.

Pismem z dnia 9.06.2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa „S. – ul. (...)” w S. wezwała (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do uiszczenia niedopłaty, która na dzień 31.05.2011 r. wynosi w kwotę 931,11 zł.

Pismem z dnia 20.03.2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa „S. – ul. (...)” w S. wezwała (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do uiszczenia niedopłaty,

Pismem z dnia 12.04.2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa „S. – ul. (...)” w S. wezwała (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do zapłaty zaległości, która na dzień 31.03.2012 r. wynosi w kwotę 2.201,24 zł.

Pismem z dnia 24.09.2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa „S. – ul. (...)” w S. wezwała (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do uiszczenia niedopłaty, która na dzień 21.09.2012 r. wynosi w kwotę 2.126,49 zł.

Pismem z dnia 18.02.2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa „S. – ul. (...)” w S. wezwała (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do zapłaty zaległości, która na dzień 31.01.2013 r. wynosi w kwotę 2.857,31 zł.

Pismem z dnia 12.08.2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa „S. – (...)” w S. poinformowała (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o rozliczeniu wody i kanalizacji za okres od 1.01.2013 r. do 30.06.2013 r.

Pismem z dnia 29.05.2013 r. Zarząd (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Oddział w S. przesłał (...) Sp. z o.o. w S. zestawienie zaliczkowe naliczeń na poszczególne rejestr wraz z dokonanymi wpłatami za kres 4.01.2011 do 27.05.2013 r. oraz notę korygującą.

Pismem z dnia 26.11.2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa „S. – ul. (...)” w S. wezwała (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do uregulowania niedopłaty, która na dzień 31.10.2013 r. wynosi w kwotę 1.658,24 zł.

Analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy przez pryzmat art. 13, art. 15, art. 22 ust. 3 pkt 3, art. 23, art. 25 ustawy o własności lokali, Sąd I instancji stanął na stanowisku, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd zważył, iż opierając swe roszczenie na treści art. 13 i 15 ustawy o własności lokali, strona powodowa powoływała się na sposób ustalania wysokości zaliczek, poprzez podejmowanie uchwał większością głosów według wielkości udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. Wskazywała, że roszczenie w niniejszej sprawie dotyczy okresu od stycznia 2011 r. do listopada 2013 r., a zatem zaliczki ustalone zostały za ten okres w czterech uchwałach dotyczących przyjęcia rocznego planu gospodarczego, o nr (...), (...), (...) i (...).

Żądająca oddalenia powództwa strona pozwana podniosła natomiast zarzut nieistnienia ww. uchwał z uwagi na niewykazanie, iż zostały podjęte przez większość właścicieli lokali.

Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, iż dopuszczalnym było podniesienie w niniejszym postępowaniu zarzutu nieistnienia uchwał, mających stanowić podstawę faktyczną dochodzonego roszczenia. Następnie przystąpił do oceny czy uchwały, na podstawie których strona powodowa naliczała opłaty za okres objęty pozwem, istnieją.

Sąd I instancji zauważył, że w treści uchwały nr(...) wskazano, iż zapadła większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów: (...). Do obliczenia tej większości przyjęto udział (...) związany z lokalem należącym do A. (...), która nie brała udziału w głosowaniu, zaś podpisała za nią złożyła J. P.. Z upoważnienia na k. 176 akt wynika, iż W. (...) udzieliła upoważnienia J. P. do reprezentowania jej i jej (...) na zebraniu wspólnoty w dniu 4.03.2010 r. Przy czym powód nie wykazał, aby (...) W. (...) – A. R. udzieliła jej pełnomocnictwa do działania w jej imieniu. Nadto Sąd wskazał, że - zgodnie z art. 98 k.c. - pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu. Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest natomiast pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba, że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnych czynności. Do reprezentowania właściciela lokalu przy podejmowaniu uchwał właścicieli lokali niezbędne jest pełnomocnictwo rodzajowe.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy stwierdził, iż J. P. nie miała umocowania, aby oddać głos w imieniu A. (...), bowiem nie udzielono jej pełnomocnictwa. Z kolei (...) udzielone J. P. przez W. (...) /k. 176 akt/ nie spełniało wymogów pełnomocnictwa rodzajowego. Po odjęciu udziałów A. (...) i W. (...), jakie miała w dniu zebrania w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) i (...), Sąd uznał, iż uchwała nr (...) nie została podjęta większością głosów liczoną według większości udziałów.

W dalszej kolejności Sąd I instancji zauważył, że w treści uchwały nr (...) wskazano, iż została podjęta (...) głosów za, przy czym powód nie wykazał, aby J. P. miała umocowanie do działania w imieniu A. (...), posiadającej udział w wysokości (...). Uznać zatem należało, iż głos tej członkini Wspólnoty nie został skutecznie oddany, a w konsekwencji uchwała nr(...) również nie istnieje, bowiem podjęto ją bez wymaganej większości.

Sąd poddał podobnej analizie uchwałę nr (...), w której wskazano, iż została podjęta (...) głosów za. Zauważył, że przy lokalu nr (...) za A. (...), której udział w nieruchomości wspólnej stanowi (...), podpisała się matka W. (...). Strona powodowa nie wykazała jednak, by matka W. (...) miała umocowanie do działania w jej imieniu. Nie przedstawiła na tę okoliczność żadnych dokumentów. Stąd też uznać należało, że strona powodowa nie wykazała, by również uchwała została podjęta wymaganą większością głosów.

Z kolei w treści uchwały nr (...) wskazano, iż została podjęta (...) głosów za. Również w przypadku głosowania nad tą uchwałą powód nie wykazał, aby W. (...) była umocowana do głosowania w imieniu (...)A. (...), której udział w nieruchomości wspólnej w dniu głosowania stanowił (...). Nadto przy lokalu nr (...) stanowiącym współwłasność G. W. i K. B., których udział w nieruchomości wspólnej stanowił (...), głosował i złożył podpis jeden tylko ze współwłaścicieli lokalu. Z kolei przy lokalu nr (...) stanowiącym własność J. K. i O. K., których udział w nieruchomości wspólnej stanowił (...), widnieje podpis głosującego za uchwałą D. P.. Jak wynika z upoważnienia na k. 195 akt, J. K. upoważnił D. P. do podejmowania decyzji na zebraniu Wspólnoty w dniu 18.03.2013r. Nie mniej jednak pełnomocnictwo to nie spełniało wymogów pełnomocnictwa rodzajowego, nie mogło być zatem uznane za skuteczne. W ocenie Sądu Rejonowego nie spełniało również tych wymogów – jako zbyt ogólne – pełnomocnictwo udzielone w roku 2003 J. D. przez R. H. /k. 177 akt/. Nie wymieniało bowiem konkretnego zebrania i przewidzianego porządku obrad, zawierając upoważnienie do „podejmowania wszelkich uchwał w ramach wspólnoty mieszkaniowej”. Sąd zważył, iż stan prawny obowiązujący na

dzień głosowania nad ww. uchwałą nie wskazywał, jak winno wyglądać głosowanie, jeśli lokal stanowi współwłasność (jak w przypadku lokalu nr (...)). W takim przypadku wszyscy współwłaściciele lokalu traktowani są jak jeden właściciel i mają do dyspozycji jeden głos, a to w jaki sposób głos ten zostanie oddany, zależy od sposobu zastosowania przez nich przepisów Kodeksu cywilnego o współwłasności. W głosowaniu nad przedmiotową uchwałą przy lokalu nr (...) podpis złożył jeden współwłaściciel, a powód nie wykazał jego umocowania do oddania głosu w imieniu współwłaścicieli.

Mając na uwadze powyższe Sąd I instancji stwierdził, iż ww. uchwały nie zostały podjęte głosami reprezentującymi w wysokości udziałów na ogólną liczbę, co oznacza, że podjęto je z naruszeniem ustawowego wymogu większości głosów liczonej według większości udziałów zgodnie art. 23 ust. 2 u.w.l. Uchwały te nie stanowią wyrażenia woli zebrania współwłaścicieli, a zatem stanowią uchwały nieistniejące. W konsekwencji przedłożenie tych uchwał nie mogło stanowić o wykazaniu przez stronę powodową dochodzonego roszczenia.

W konsekwencji strona powodowa nie zdołała wykazać zasadności i wysokości należnych od pozwanego zaliczek.

Wzgląd na powyższe przesądzał o oddaleniu powództwa,

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Powódka zaskarżyła powyższy wyrok apelacją, domagając się jego zmiany, poprzez zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty 1.675,11 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w tym z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty. Nadto wniosła o zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu za obie instancje. Skarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie:

- art. 13 i 15 ustawy o własności lokali, przez oddalenie wniesionego powództwa oraz zasądzenie od powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej na rzecz pozwanego kwoty 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
- art. 233 k.p.c., poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów przy ocenie umocowania głosujących do oddania głosów.

Pozwany w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się bezzasadna.

Zważyć należy, że art. 382 k.p.c. daje sądowi II instancji nie tylko uprawnienie, ale wręcz nakłada obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (vide: uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 704/97 - Lex). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest więc przedłużeniem procesu przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwolił Sądowi rozpoznającemu apelację na konstatację, że dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia stanu faktycznego stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku były prawidłowe. Sąd I instancji właściwie ocenił zebrany materiał dowodowy, kierując się przy tym zasadami logicznego rozumowania. Dokonał także prawidłowej oceny merytorycznej zgłoszonych przez powódkę roszczeń. W konsekwencji, zarzuty podniesione w treści apelacji, w ocenie Sądu II instancji, stanowiły jedynie gołosłowną polemikę z prawidłowymi ustaleniami i stanowiskiem Sądu Rejonowego.

Skarżąca oparła apelację na zarzucie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie newszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, co jej zdaniem miało doprowadzić do błędnego uznania przez Sąd Rejonowy, że zakwestionowane uchwały właścicieli, oznaczone nr (...), (...), (...) i (...), stanowiące źródło dochodzonej wierzytelności, nie zostały w istocie podjęte.

Zgodnie z treścią, wyrażającą obowiązującą w polskiej procedurze cywilnej zasadę swobodnej oceny dowodów, art. 233 § 1 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału - swobodna ocena dowodów odnosi się do wyboru określonych środków dowodowych i do sposobu ich przeprowadzenia. Mają być one ocenione konkretnie i w związku z całym zebraniem materiałem dowodowym. Jest to podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygnięcia kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (vide: orzeczenie Sądu Najwyższego z 16 lutego 1996 r., II CRN 173/95, L.). W orzeczeniu z 10 czerwca 1999 roku, wydanym w sprawie II UKN 685/98 (L.) Sąd Najwyższy stwierdził, że normy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego.

Podkreślić jednak należy, że przysługujące sądowi prawo swobodnej oceny dowodów musi być tak stosowane, aby prawidłowość jego realizacji mogła być sprawdzona w toku instancji. Natomiast skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/00; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99 – Lex).

Zdaniem Sądu II instancji, zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do przyjęcia, iż Sąd Rejonowy uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego. To z kolei czyni zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. gołosłownym. Wywodom Sądu I instancji nie można zarzucić dowolności, ani przekroczenia granic logicznego rozumowania. Sąd odniósł się do podniesionych przez strony w toku sprawy zarzutów. Wskazał fakty, które uznał za udowodnione i na których oparł swoje rozstrzygnięcie. Odniósł się do całego zaproponowanego przez strony materiału dowodowego, wyjaśniając nad wyraz szczegółowo motyw, którymi się kierował. Sąd Okręgowy w całej rozciągłości podzielił zaprezentowane w uzasadnieniu skarżonego orzeczenia stanowisko Sądu Rejonowego. Nie znalazł przy tym podstaw do jego zakwestionowania w oparciu o zarzuty, na których oparła apelację skarżąca. Podkreślenia wymaga, że Sąd Rejonowy, opierając się na doświadczeniu życiowym i logice, w sposób całościowy i pozbawiony jakiegokolwiek dowolności – prawidłowo - zinterpretował zaproponowany przez strony materiał dowodowy. Jego treść nie budziła przy tym żadnych wątpliwości.

Należy zauważyć, że zgodnie z obowiązującą procedurą cywilną, każde twierdzenie strony powinno być poparte dowodami. Przy czym przedmiotem dowodu są fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Obowiązek wskazywania dowodów obciąża strony i zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu, wynikającą z przepisu art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na stronie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Zasadę tę w postępowaniu cywilnym realizuje przepis art. 232 k.p.c., który stanowi, że strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Rządzając postępowaniem cywilnym zasada kontrydiktoryjności przerzuca ciężar odpowiedzialności za wynik procesu na strony, które są dysponentami tego postępowania i powinny wykazywać inicjatywę w przedstawianiu dowodów na poparcie swoich twierdzeń. W związku z tym powód ma obowiązek dowieść faktów, z których wywodzone jest dochodzone przez niego roszczenie, a zatem musi przede wszystkim wykazać zasadność tego roszczenia (istnienie po stronie pozwanej obowiązku spełnienia żądanego świadczenia). Pozwany z

kolei broniąc się, winien przy pomocy zawnioskowanych dowodów obalić twierdzenia strony przeciwnej i wykazać bezzasadność kierowanego w stosunku do niego żądania.

W realiach rozpoznawanej sprawy powódka wywodziła swoje żądanie z uchwał członków Wspólnoty Mieszkaniowej S. – ul. (...)” w S., którymi ustalono wysokość zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną. W celu wykazania zasadności roszczenia przedstawiła uchwały oznaczone nr (...), regulujące tą właśnie kwestię. W toku postępowania pozwany zakwestionował ważność i skuteczność przedmiotowych uchwał, w skutek czego koniecznym stało się ich zbadanie.

W tym miejscu należy stwierdzić, że Sąd II instancji podzielił w pełni przywołany w uzasadnieniu skarżonego orzeczenia pogląd Sądu Najwyższego, zaprezentowany w wyroku z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, iż uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów jest uchwałą nieistniejącą i nie wywołuje skutków prawnych. Zgodził się również ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, iż taka uchwała nie podlega zaskarżeniu w trybie art. 25 u.w.l., a każdy, kto ma w tym interes prawny, może w dowolnym czasie wystąpić do sądu z powództwem o ustalenie jej nieistnienia albo nieważności bądź też zgłosić zarzut nieistnienia lub nieważności uchwały w innym postępowaniu sądowym.

Wobec powyższych konstatacji zadaniem Sądu Rejonowego było ustalenie, czy sporne uchwały istnieją, a zatem czy zostały podjęte zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 23 u.w.l., to jest przez Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej oraz stosowną większością głosów. W świetle powołanego przepisu, uchwały podejmowane są bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Możliwe jest podjęcie uchwały częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną wielkością udziałów, chyba, że umowa lub uchwała podjęta w tym samym trybie postanowi, że w określonej sprawie obowiązywać będzie zasada na każdego właściciela przypada jeden głos.

Znaczenie dla rozstrzygnięcia tego sporu miał sposób wykonywania prawa głosu podczas głosowania w sytuacji, gdy lokal był przedmiotem współwłasności. Z treści art. 23 ust. 2 i 2a u.w.l., należy wyprowadzić wniosek, że ustawodawca przyjął konstrukcję głosowania jeden właściciel – jeden głos. Oznacza to, że współwłaścicielom lokalu każdorazowo przysługuje jeden niepodzielny głos liczony według wielkości udziału we własności nieruchomości wspólnej. Współwłaściciel nie jest uprawniony do głosowania swoją częścią udziału w nieruchomości wspólnej ponieważ nie może być złożonych kilka oświadczeń woli (głosów), przypisanych temu samemu udziałowi odpowiadającemu określonej lokalowi. Podstawa takiego stanowiska wynika z przyjęcia, że udział w nieruchomości wspólnej stanowi część składową lokalu, a więc jest niepodzielny z mocy art. 47 k.c. Taka koncepcja znajduje poparcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego (vide: uzasadnienie uchwały z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/12 – Lex).

Niezależnie zatem od charakteru współwłasności prawa odrębnej własności lokalu (współwłasności w częściach ułamkowych, współwłasności spadkowej czy wspólności ustawowej małżeńskiej), współwłaścicielom każdorazowo przysługiwać będzie jeden głos liczony siłą udziału w nieruchomości wspólnej przypadającej na lokal. Kwestia wykonywania praw udziałowych w razie współwłasności udziału (uprawnień i zobowiązań, w tym prawa głosu), stanowi sprawę uprawnionych. Oddanie głosu w ramach głosowania nad uchwałą we wspólnocie mieszkaniowej przez właściciela lokalu należy każdorazowo klasyfikować jako złożenie oświadczenia woli przez właściciela lokalu. Mogą oni złożyć tylko jedno oświadczenie woli wyrażające stanowisko właściciela (współwłaścicieli), a więc stanowisko to powinno być uzgodnione.

Poprzez odesłanie zawarte w art. 1 ust. 1 ustawy o własności lokali do przepisów kodeksu cywilnego, w zakresie regulacji współwłasności zastosowanie znajdą unormowania tam zawarte.

Oddanie głosu stanowi czynność zwykłego zarządu (art. 201 k.c.), bądź czynność przekraczającą czynność zwykłego zarządu (art. 199 k.c.) w zależności od przedmiotu uchwały. Uchwały podejmowane w sprawach przekraczających zwykły zarząd, a do takich należy zaliczyć uchwałę w przedmiocie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu (art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.), wymagają uzgodnienia wspólnego stanowiska wszystkich współwłaścicieli. O tym jak powinna zostać wyrażona wola współwłaściciela lokalu niebiorącego udziału w zebraniu czy głosowaniu ustawa z 24



czerwca 1994 r. o własności lokali nie przesądza. W ocenie Sądu Okręgowego, dzieląc w tym zakresie stanowisko zajęte w uchwałach Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03 i z dnia 14 lipca 2005 r. III CZP 43/05 (Lex), współwłaściciele lokalu winni umocować jednego z spośród siebie do udziału w zebraniu z prawem głosu w imieniu pozostałych współwłaścicieli a w przypadku niemożności uzgodnienia takiej decyzji, uzyskać rozstrzygnięcie sądu.

Odnosząc powyższe do realiów rozpoznawanej sprawy, gdy właścicielami lokalu były dwie osób na zasadzie współwłasności, to powinny one wykonywać to prawo wspólnie. Natomiast, gdy prawo głosu w imieniu współwłaścicieli wykonywała jedna osoba powinna przedłożyć pełnomocnictwo od drugiego współwłaściciela. Dotyczy to również współmałżonków. Głosy oddane bez takiego umocowania należy uznać za nieważne.

Kolejną kwestią wymagającą omówienia jest rodzaj i forma pełnomocnictwa. Sąd rozpoznający niniejszą apelację w pełni podziela stanowisko zaprezentowane przez Sąd Rejonowy.

Oddanie głosu w przy podejmowaniu uchwały przez organ kolegialny osoby prawnej, lub podobnej organizacji jest jednostronną czynnością prawną, którą można dokonać przez pełnomocnika, jeżeli możliwość taka nie została wyłączona przez prawo. W ustawie o własności lokali brak jest takiego wyłączenia. Ustawa o własności lokali nie normuje kwestii pełnomocnictwa udzielanego przez poszczególnych właścicieli lokali. Dlatego w tym przedmiocie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego (art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali), z czym związana jest kwestia charakteru przedmiotowych pełnomocnictw występujących w sprawie. 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 poszczególnych czynności. Przepisy kodeksu cywilnego nie definiują pojęcia pełnomocnictwa rodzajowego, 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 a przede wszystkim przedmiot.

Sąd I instancji zauważył, że w treści uchwały nr(...) wskazano, iż zapadła większością głosów właściciele lokali liczoną według wielkości udziałów: (...). Do obliczenia tej większości przyjęto udział (...) związany z lokalem należącym do A. (...), która nie brała udziału w głosowaniu, zaś podpis za nią złożyła J. P.. Jak słusznie zauważył wcześniej Sąd Rejonowy, z upoważnienia na k. 176 akt wynika, iż W. (...) udzieliła upoważnienia J. P. do reprezentowania jej i jej (...) na zebraniu wspólnoty w dniu 4.03.2010 r. Przy czym strona powodowa nie wykazała, aby (...) W. (...) – A. R. udzieliła jej pełnomocnictwa do działania w jej imieniu. Nadto pełnomocnictwo udzielone przez W. (...) miało charakter ogólny i obejmowało umocowanie do czynności zwykłego zarządu – nie było pełnomocnictwem rodzajowym. W konsekwencji J. P. nie miała umocowania, aby oddać głos w imieniu A. (...) i W. (...). Po odjęciu udziałów A. (...) i W. (...) w wysokości (...) i (...), oczywistym stało się, iż uchwała nr (...) nie została podjęta większością głosów liczoną według większości udziałów, a zatem nie istnieje.

W treści uchwały nr(...)wskazano, iż została podjęta (...) głosów za, przy czym podobnie jak w przypadku poprzedniej uchwały, powód nie wykazał, aby J. P. miała umocowanie do działania w imieniu A. (...), posiadającej udział w wysokości (...). W konsekwencji uznać należało, iż głos tej członkini Wspólnoty nie został skutecznie oddany, a w konsekwencji uchwała nr (...) również nie istnieje, bowiem podjęto ją bez wymaganej większości.

W uchwale nr(...) wskazano, iż została podjęta (...) głosów za. Przy lokalu nr (...) za A. (...), której udział w nieruchomości wspólnej stanowi (...), podpisała się (...) W. (...). Strona powodowa nie wykazała jednak, by (...) W. (...) miała umocowanie do działania w jej imieniu. Nie przedstawiła na tę okoliczność żadnych dokumentów (pełnomocnictwo rodzajowe). Z tego też względu, również i ta uchwała nie została podjęta wymaganą większością głosów i nie może zostać uznana za istniejącą.

Z kolei w treści uchwały nr (...) wskazano, iż została podjęta (...) głosów za. Przy czym podobnie jak w poprzednich przypadkach W. (...) nie wykazała, by była umocowana do głosowania w imieniu (...)A. (...), której udział w

nieruchomości wspólnej w dniu głosowania stanowił (...). Nadto przy lokalu nr (...) stanowiącym współwłasność G. W. i K. B., których udział w nieruchomości wspólnej stanowił (...), głosował i złożył podpis jeden tylko ze współwłaścicieli lokalu. Nie przedłożył przy tym pełnomocnictwa upoważniającego do działania w imieniu drugiego ze współwłaścicieli. Z kolei przy lokalu nr (...) stanowiącym własność J. K. i O. K., których udział w nieruchomości wspólnej stanowił (...), widnieje podpis głosującego za uchwałą D. P.. Jak wynika z upoważnienia na k. 195 akt, J. K. upoważnił D. P. do podejmowania decyzji na zebraniu Wspólnoty w dniu 18.03.2013r. Nie mniej jednak pełnomocnictwo to nie spełniało wymogów pełnomocnictwa rodzajowego, nie mogło być zatem uznane za skuteczne. Nadto brak jest dowodów na to, że J. K., udzielając owego pełnomocnictwa ogólnego, był uprawniony do działania w imieniu drugiego współwłaściciela. Nie spełniało również wymogów pełnomocnictwa rodzajowego, pełnomocnictwo udzielone w roku 2003 J. D. przez R. H.. Nie wymieniało bowiem konkretnego zebrania i przewidzianego porządku obrad, zawierając upoważnienie do „podejmowania wszelkich uchwał w ramach wspólnoty mieszkaniowej”. Reasumując, również i ta uchwała nie została podjęta wymaganą większością głosów i nie może zostać uznana za istniejącą.

W świetle powyższego Sąd II instancji podzielił stanowisko, wyrażone przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że wszystkie cztery uchwały członków wspólnoty mieszkaniowej, z którymi powódka wiązała obowiązek zapłaty przez pozwanego kwot dochodzonych w niniejszej sprawie, nie istnieją. W konsekwencji należało przyjąć, iż strona powodowa nie wykazała zasadności swojego żądania.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację, nie znajdując podstaw do jej uwzględnienia (punkt 1 sentencji).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 3 i § 10 ust. pkt 1 rozporządzenia MS z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (punkt 2 sentencji).