

Sygn. akt I ACa 426/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 stycznia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Dorota Markiewicz

Sędziowie: SA Roman Dziczek (spr.)

SO del. Bernard Chazan

Protokolant: sekretarz sądowy Marta Puskarska

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa I. P. (1)

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

z udziałem po stronie powodowej interwenientów ubocznych: (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. i E. T.

o ustalenie nieistnienia ewentualnie stwierdzenie nieważności uchwał

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 12 grudnia 2014 r., sygn. akt I C 469/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od I. P. (1) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Bernard Chazan Dorota Markiewicz Roman Dziczek

Sygn. akt I ACa 426/15

UZASADNIENIE

Powódka I. P. (1) wniosła o uznanie za niezgodne z prawem i wyeliminowanie z obrotu prawnego uchwał nr(...) i(...)podjętych w dniu 30 marca 2012 roku na zebraniu właścicieli lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w W.: w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej i udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty mieszkaniowej za 2011 rok oraz w przedmiocie zatwierdzenia planu budżetu na 2012 rok. Wniosła także o zasądzenie od pozwanej wspólnoty mieszkaniowej kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu żądania powódka wskazała, że zebranie z dnia 30 marca 2012 roku zostało zwołane prawidłowo i w jego toku zrealizowano porządek obrad zaproponowany w zawiadomieniu. Z zebrania sporządzono protokół, w którym wskazano, że za podjęciem uchwały nr (...) głosowali właściciele posiadający 59,22% udziałów w nieruchomości wspólnej, a przeciw uchwale głosowali właściciele posiadający 40,78% udziałów. Powódka zarzuciła natomiast, że pozwana wspólnota mieszkaniowa jest tzw. małą wspólnotą mieszkaniową, ponieważ w jej skład wchodzi siedem lokali wyodrębnionych i siedem niewyodrębnionych i dlatego uchwały w sprawach dotyczących czynności przekraczających zwykły zarząd winny być podejmowane jednomyślnie, co bezsprzecznie nie miało miejsca. Zaskarżone uchwały zostały zatem podjęte z naruszeniem przepisów ustawy o własności lokali oraz przepisów art. 199-209 k.c. Dodatkowo I. P. (2) zakwestionowała prawidłowość umocowania J. P. - pełnomocnika właścicieli lokali: M. T., C. i Z. N., ponieważ pełnomocnictwo, którym legitymował się ten pełnomocnik było pełnomocnictwem ogólnym, a do podejmowania uchwał na zebraniu wspólnoty winno zostać udzielone pełnomocnictwo rodzajowe. Tym samym powódka zarzuciła naruszenie przepisu art. 98 k.c.

Po odjęciu głosów oddanych przez wadliwie umocowanego pełnomocnika za podjęciem zaskarżonych uchwał ostatecznie zatem głosowało jedynie 14,66% właścicieli.

Na rozprawie w dniu 12 grudnia 2014 roku powódka sprecyzowała ostatecznie powództwo wnosząc o ustalenie nieistnienia ewentualnie stwierdzenie nieważności uchwał nr (...) i (...) pozwanej wspólnoty mieszkaniowej podtrzymując zarzuty postawione w uzasadnieniu pozwu.

W odpowiedzi na pozew wniesionej w dniu 04 września 2012 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. domagała się oddalenia powództwa z zasądzeniem kosztów procesu wskazując, że pozwana jest tzw. dużą wspólnotą mieszkaniową podlegającą przepisom ustawy o własności lokali, ponieważ obok wyodrębnionych siedmiu lokali w budynku wspólnoty znajdują się również lokale niewyodrębnione stanowiące własność dotychczasowych właścicieli. Pozwana wskazała, że od początku swego funkcjonowania zarządzała nieruchomością na zasadach określonych w ustawie o własności lokali i nigdy ten sposób zarządzania nie był kwestionowany przez żadnego ze współwłaścicieli, w tym powódkę. W zakresie zarzutu dotyczącego niewłaściwego umocowania J. P. pozwana wspólnota wskazała, że M. T. - właścicielka posiadająca 44,56% udziału w nieruchomości ustanowiła adwokata J. S. swoim pełnomocnikiem i umocowała go do prowadzenia wszelkich spraw związanych z reprezentowaniem jej i składaniem oświadczeń woli przed wspólnotą mieszkaniową. Pismem z dnia 15 marca 2012 roku J. S. zawiadomił pozwaną o tym, iż zarządzaniem lokalami stanowiącymi własność M. T. będzie zajmował się J. P. i dlatego M. T. oraz C. i Z. N. w dniu 22 marca 2012 roku upoważnili J. P. do reprezentowania ich na zebraniu wspólnoty w dniu 30 marca 2012 roku. Dodatkowo J. P. na zebraniu wspólnoty dysponował również pełnomocnictwem udzielonym mu w dniu 30 marca 2012 roku przez adwokata J. S. do reprezentowania M. T. oraz C. i Z. N. na zebraniu w dniu 30 marca 2012 roku, w tym do składania oświadczeń woli, głosowania pod uchwałami, odbioru pism, dokumentów, odpisów, wezwań i korespondencji według woli pełnomocnika, które okazał w trakcie zebrania.

Powódka nie zgłaszała zastrzeżeń w trakcie zebrania co do prawidłowości pełnomocnictwa.

W toku procesu do udziału w sprawie po stronie powodowej przystąpił interwenient uboczny - (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. zgłaszając interwencję uboczną pismem z dnia 05 kwietnia 2013 roku. Interwenient uboczny wniósł o ustalenie nieistnienia ewentualnie stwierdzenie nieważności uchwał nr (...) i (...) pozwanej wspólnoty mieszkaniowej podtrzymując zarzuty postawione w uzasadnieniu pozwu.

Wyrokiem z dnia 12 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo oraz zasądził od powódki I. P. (2) na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Niesporne było pomiędzy stronami, że powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...).

W budynku posadowionym na nieruchomości przy ul. (...) w W. w 2008 roku znajdowało się 15 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1 212,59m², w tym 5 lokali użytkowych komunalnych, 3 lokale użytkowe własnościowe, 4 lokale mieszkalne komunalne oraz 3 lokale mieszkaniowe własnościowe.

Na zebraniu Wspólnoty w dniu 30 marca 2012 roku właściciele lokali podjęli uchwały: nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej i udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty i nr (...) - w przedmiocie zatwierdzenia planu budżetu na 2012 rok. Za przyjęciem uchwały nr(...) głosowali właściciele posiadający 59,22% udziałów. Tak samo przebiegało głosowanie nad uchwałą nr (...); za jej podjęciem głosowali właściciele posiadający 59,22% udziałów.

Na zebraniu J. P. reprezentował M. T., C. i Z. N..

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy przywołał art. 25 ust. 1 i ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. 2002 r., Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej "u.w.l.") i uznał, że zaskarżone uchwały zostały podjęte na zabranie w dniu 30 marca 2012 roku, a powództwo zostało wniesione z zachowaniem ustawowego terminu, bowiem pozew złożono dnia 11 maja 2012 roku.

Wskazał, że zgodnie z treścią art. 23 ust. 1 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Z kolei w myśl ust. 2 tego przepisu, uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Sąd pierwszej instancji przywołał także art. 6 k.c.

Odnosząc się do zarzutów powódki i interwenienta ubocznego, iż w budynku wspólnoty znajduje się tylko siedem lokali, a zatem nie mają zastosowania regulacje z ustawy o własności lokali, lecz przepisy kodeksu cywilnego regulujące współwłasność oraz kwestionującego umocowanie J. P. do działania na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej w dniu 30 marca 2012 roku w imieniu M. T. oraz C. i Z. małżonków N., Sąd Okręgowy uznał je za nieuzasadnione.

Podkreślił, że z decyzji administracyjnej nr (...) wydanej przez Prezydenta (...) W. w dniu 06 października 2008 roku jednoznacznie wynika, iż w budynku pozwanej wspólnoty mieszkaniowej znajduje się 15 lokali, w tym użytkowe i mieszkalne, co oznacza, że niezależnie od liczby właścicieli tych lokali oraz tego, czy wszystkie są wyodrębnione, czy też nie, nieruchomość budynkowa podlega ustawie o własności lokali.

Decyzją tą, administracyjną, pozostającą zresztą w zgodzie z zeznaniami świadka J. P., Sąd uznał się związany (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 czerwca 2009 r., III CZP 28/09, nie publ. oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2004 r., II CK 433/02, nie publ., z dnia 5 czerwca 2009 r., I CSK 504/08, nie publ. oraz z dnia 26 sierpnia 2009 r., I CSK 26/09, OSNC-ZD 2010, nr A, poz. 22). Dodatkowo podkreślił, że dotychczas nie było sporu co do podlegania pozwanej wspólnoty mieszkaniowej przepisom ustawy o własności lokali w zakresie dokonywania czynności zwykłego zarządu i zarząd ten przekraczających, a E. F. wyjaśniała, że od zawsze, nawet gdy ona była członkiem zarządu, wspólnota mieszkaniowa kierowana była tak jak duża wspólnota mieszkaniowa, na zasadach przewidzianych w ustawie o własności lokali, a nie w przepisach k.c. i tak zapadały uchwały właścicieli lokali.

W przekonaniu Sądu pierwszej instancji, przyjęcie należało, że zaskarżone uchwały zapadły w sposób prawidłowy, zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali. Tym samym wnioski o dopozwanie pozostałych członków wspólnoty uznał za bezzasadne.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek o zobowiązanie pozwanej do wytoczenia powództwa o ustalenie, jakim przepisom podlega wspólnota mieszkaniowa uznając, że nie ma on podstawy prawnej.

Odnosząc się do zarzutu nienależytego umocowania J. P. do działania na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej w dniu 30 marca 2012 roku w imieniu M. T. oraz C. i Z. małżonków N., Sąd uznał, że jest on nietrafny.

W jego ocenie pełnomocnictwa znajdujące się na kartach 52 i 53 samodzielnie, ale również w powiązaniu z zeznaniami mocodawców - J. P., M. T. oraz C. i Z. małżonków N. w charakterze świadków są prawidłowe z punktu widzenia treści art. 98 k.c. Dodatkowo, zatwierdzenie przez mocodawców czynności dokonanych przez pełnomocnika, sanowało wszystkie ewentualne nawet braki pełnomocnictw w zakresie uchwał podjętych na zebraniu w dniu 30 marca 2012 roku.

Sąd wyraził pogląd, iż uchwały członków wspólnoty mieszkaniowej są czynnościami prawnymi wielostronnymi; oświadczenie woli osoby głoszącej nie jest jednostronną czynnością prawną, lecz elementem konstrukcyjnym uchwały jako czynności prawnej. Z tej przyczyny do uchwał podjętych przez współwłaścicieli nieruchomości wspólnej należy stosować wprost art. 103 k.c. Oznacza to, że możliwe jest potwierdzenie przez mocodawcę czynności dokonanej przez pełnomocnika z przekroczeniem zakresu pełnomocnictwa lub bez umocowania.

W toku składania zeznań przez M. T., C. i Z. małżonków N. osoby te potwierdziły czynności zdziałane przez J. P. w ich imieniu na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej w dniu 30 marca 2012 roku.

O kosztach procesu Sąd oparł na treści art. 98 i 108 k.p.c. w zw. z § 11 ust. 1 pkt 1, § 5, § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 poz. 461). Na koszty procesu składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej będącego adwokatem (pkt II wyroku).

Z wyrokiem tym nie zgodziła się powódka, zaskarżając go w całości.

Zarzuciła Sądowi pierwszej instancji:

- naruszenie art. 2 w zw. z art. 19 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że zaświadczenie o samodzielności lokalu nie ma znaczenia dla oceny, czy lokal jest lokalem samodzielnym,
- naruszenie art. 20 ustawy o własności lokali w zw. z art. 199 k.c. poprzez wadliwe niezastosowanie tego ostatniego przepisu,
- naruszenie art. 103 k.c. poprzez jego wadliwe zastosowanie w realiach sprawy, a nadto
- naruszenie przepisów postępowania: art. 328 § 2 k.p.c. i art. 177 § 1 k.p.c.

Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji ewentualnie o zmianę wyroku i stwierdzenie nieważności uchwał lub ustalenie ich nieistnienia.

Sąd Apelacyjny uzupełnił postępowanie dowodowe w ten sposób, że zobowiązał pozwaną do złożenia zaświadczeń Prezydenta (...) W. o samodzielności lokali w rozumieniu art. 2 u.w.l. Przy piśmie pełnomocnika pozwanej z dnia 24 października 2016 r. zostały złożone zaświadczenia Prezydenta (...) W. o samodzielności lokali: nr (...) – w budynku przy ul. (...) w W. (k. 459 – 472). Sąd Apelacyjny dopuścił także do udziału w sprawie po stronie powodowej drugą interwenientkę uboczną – E. T., właścicielkę lokalu użytkowego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. (kw nr (...)).

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie jest usprawiedliwiona, chociaż w dacie orzekania przez Sąd pierwszej instancji brak było dostatecznych podstaw do ustalenia – koniecznych wobec istniejącego między stronami sporu – co do tego, że pozwana była tzw. dużą wspólnotą mieszkaniową, do zarządzania której mają zastosowanie, wobec braku umowy, o której art. 18 ust. 1 u.w.l., przepisy art. 20 i nast. u.w.l. ustalenia, w szczególności art. 23 u.w.l. Ostatecznie jednak, wobec uzupełnienia

materiału dowodowego przez Sąd drugiej instancji, w stanie faktycznym ustalonym przed sądami obu instancji (art. 382 k.p.c.), orzeczenie okazało się zgodne z prawem.

Na wstępie rozważań, w oparciu o poszerzony materiał dowodowy ustalić należało, że w budynku przy ul. (...) w W. znajdowało się, w dacie podejmowania zaskarżonych uchwał, więcej niż 7 samodzielnych lokali – wyodrębnionych i niewyodrębnionych. Powyższe wynika – w zakresie lokali wyodrębnionych – z odpisów kw dla lokalu powódki (1) i interwenientów ubocznych (2). Z kolei lokale niewyodrębnione, opisane w piśmie pozwanej z 24 października 2016 (12), mają ten status na podstawie załączonych zaświadczeń Prezydenta (...) W., wydanych na podstawie art. 2 u.w.l.

Dokument urzędowy w postaci zaświadczenia, o którym mowa w art. 2 ust. 3 u.w.l. oraz odpisy z kw wyodrębnionych lokali były dostateczną, a zarazem konieczną podstawą ustalenia, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa była tzw. dążą wspólnotą mieszkaniową, do której miały zastosowanie przepisy art. 20 i nast. u.w.l. Brak rzutów graficznych przy załączonych zaświadczeniach nie podważał ich wagi dowodowej w świetle art. 19 u.w.l., albowiem ustawa (art. 2 ust. 3 u.w.l.) nie statuuje takiego dodatkowego wymogu, zaś rzuty graficzne, o których mowa w art. 2 ust. 5 u.w.l. są jedynie koniecznymi elementami aktów wyodrębnienia, o których mowa w art. 7 i nast. u.w.l.

Przy czym, wobec niezakwestionowania okoliczności faktycznej, że stwierdzenie samodzielności lokali niewyodrębnionych nastąpiło na podstawie niezmienionego stanu faktycznego od co najmniej 2012 r., a jedynie w oparciu o inwentaryzację budynku wykonaną w 2016 r. (oświadczenie na ostatniej rozprawie pełnomocnika pozwanej oraz jej pismo z dnia 23 maja 2016 r. – k. 436 i nast.), na podstawie art. 229 i art. 230 k.p.c. ustalić należało, że samodzielnych lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych w dacie podejmowania zaskarżonych uchwał, było ponad siedem. Nie miał zatem w sprawie zastosowania art. 19 u.w.l. i art. 199 k.c., lecz art. 23 u.w.l.

Dla podjęcia zaskarżonych uchwał – ich istnienia – wymagana była większość liczona udziałami, stosownie do art. 23 ust. 2 u.w.l.

Uzyskanie wymaganej większości, stosownie do tego przepisu, nastąpiło i przyjęło postać większości ustalonej przez Sąd Okręgowy. To ustalenie Sąd Apelacyjny przyjmuje za podstawę swego rozstrzygnięcia.

Apelacja skupiła się przede wszystkim na kwestionowaniu zastosowanego reżimu prawnego dla przyjęcia (ustalenia), że doszło do skutecznego podjęcia obu uchwał. To jednak okazało się nieusprawiedliwione, albowiem pozwana na etapie postępowania apelacyjnego wykazała, że jest i była – w dacie podejmowania uchwał – dużą wspólnotą mieszkaniową.

Drugi zarzut wskazywał na wadliwość pełnomocnictwa w trakcie głosowania.

Wbrew twierdzeniom apelacji, Sąd pierwszej instancji nie zakwestionował pełnomocnictwa rodzajowego (pisemnego) sprzed 30 marca 2012 r. i z tej daty, a jedynie dodatkowo uznał, w oparciu o zeznania świadków, że doszło także do następczego potwierdzenia umocowania i odwołał się do dyspozycji art. 103 k.c. (por. k. 334).

Treść pisemna pełnomocnictwa z 22 marca 2012 r. (k. 52) wyraźnie wskazuje, że jest to pełnomocnictwo rodzajowe. Umocowuje do czynności na zebraniu w dniu 30 marca 2012 r. i w szczególności opisuje te czynności. Podobnie (w sposób tożsamy) zredagowane jest pełnomocnictwo z k. 53.

Z kolei adw. J. S., działając w ramach tego umocowania (tych umocowań) udzielił pełnomocnictwa dalszego J. P. (k. 51). Przy czym – w kontekście czynności podejmowanych na zebraniu w dniu 30 marca 2012 r., nie można przyjąć, że umocowanie dalsze (z 30 marca 2012 r.) nie było dalszym pełnomocnictwem rodzajowym, skoro odwoływało się do pełnomocnictwa źródłowego, jakim dysponował J. S..

Wszelkie zaś wątpliwości co do granic i zakresu umocowania wyjaśnili świadkowie (mocodawcy).

Dodatkowo podkreślić należy, że ani art. 98 k.c., ani ustawa o własności lokali, nie wymagają dla pełnomocnictwa rodzajowego formy szczególnej, ani nawet formy pisemnej. Odtworzenie więc (odkodowanie) treści aktu umocowania,

jeżeli to ostatnie miało miejsce, może nastąpić następczo, m.in. w ramach postępowania dowodowego przed sądem. Nie jest to potwierdzenie czynności, ale dowodzenie zakresu (treści) umocowania.

W tej sytuacji zbędne było odwoływanie się do konstrukcji potwierdzenia, o którym mowa i które dopuszcza art. 103 k.c. dla umów, a odpowiednio także – dla czynności wielostronnych.

Na marginesie zauważyć należy także, wbrew wywodom Sądu Okręgowego, że powództwo w niniejszej sprawie nie było powództwem o uchylenie uchwały, opartym na materialnej podstawie art. 25 u.w.l.

Było to powództwo o ustalenie (art. 189 k.p.c.) nieistnienia lub nieważności, oparte na zarzucie braku uchwały lub jej nieważności, wskutek naruszenia bezwzględnie obowiązującego art. 199 k.c. (por. art. 58 § 1 k.c.).

Takie powództwo także jest dopuszczalne wobec uchwał wspólnoty mieszkaniowej.

Niemniej, jak trafnie ustalił Sąd pierwszej instancji, a co Sąd Apelacyjny potwierdza na bazie poszerzonego materiału dowodowego i po skorygowaniu oceny prawnej, zaskarżone uchwały były skutecznie podjęte i nie naruszały art. 199 k.c., albowiem ten ostatni przepis nie miał w sprawie zastosowania; nie zachodziły bowiem przesłanki z art. 19 u.w.l. Nie były więc ani nieistniejące, ani nieważne.

Z tych wszystkich względów, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 i art. 108 § 1 k.p.c. zasądzając na rzecz pozwanej koszty zastępstwa procesowego w stawce minimalnej.