

Sygn. akt VI ACa 653/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Anna Orłowska

Sędzia SA – Urszula Wiercińska (spr.)

Sędzia SO (del.) – Marcin Łochowski

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewelina Murawska

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. S.

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

o ustalenie nieistnienia uchwał lub o uchylenie uchwał

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 5 grudnia 2012 r.

sygn. akt IV C 859/09

I zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że nadaje mu następującą treść:

- 1. ustala, że uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. podjęte w dniu 26 marca 2009 r. o numerach: (...), (...), (...), (...), (...) oraz (...) nie istnieją;*
- 2. oddala powództwo w pozostałej części;*
- 3. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. na rzecz B. S. kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;*
- 4. nakazuje pobrać od Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 3.744,65 zł (trzy tysiące siedemset czterdzieści cztery złote i sześćdziesiąt pięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;*

II oddala apelację powoda w pozostałej części;

III oddala apelację pozwanej w całości;

IV zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. na rzecz B. S. kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Powód B. S. zaskarżył uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W., podjęte na zebraniu w dniu 26 marca 2009 r.:

- 1) nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2008 r.,
- 2) nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty za 2008 r.,
- 3) nr (...) w sprawie zadysponowania nadwyżką finansową za 2008 r.,
- 4) nr (...) w sprawie planu remontów na 2009 r.,
- 5) nr (...) w sprawie zaliczkowych stawek opłat,
- 6) nr (...) w sprawie planu gospodarczo finansowego na 2009 r.,

wnosząc o ich uchylenie oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Powód sprecyzował stanowisko wnosząc o uznanie wszystkich skarżonych uchwał za „niebyłe”, ewentualnie – w przypadku uznania przez Sąd Okręgowy pełnomocnictw za skuteczne – wniósł o uchylenie skarżonych uchwał z podanych przez niego powodów merytorycznych.

Wyrokiem z dnia 5 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. z dnia 26 marca 2009 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2008, uchylił uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. z dnia 26 marca 2009 r. w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi Wspólnoty za rok 2008, uchylił uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. z dnia 26 marca 2009 r. w sprawie planu gospodarczo finansowego na rok 2009, oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz postanowił o kosztach sądowych.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte o następujące ustalenia faktyczne i rozważania.

Powód jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W. i właścicielem lokalu nr (...), położonego w tym budynku, o powierzchni 63,50 m², stanowiącego odrębną nieruchomość. Właściciele lokali tworzą Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...) w W..

Pełnomocnictwo udzielone przez Burmistrza Dzielnicy W. K. B. obejmowało również prawo głosu na zebraniach wspólnot mieszkaniowych. Była ona związana dyscypliną budżetową.

Sprawozdanie finansowe Wspólnoty za 2008 r. obarczone jest błędami. Kwota 52.739,89 zł została zaksięgowana bez udokumentowania. Celem tej operacji finansowej było sztuczne wprowadzenie do bilansu wymienionej kwoty, aby uzyskać zgodność aktywów i pasywów. We Wspólnocie znajduje się również teczka około 300 dokumentów nie ujęta w bilansie. Są to karty kontowe lokali wykazujące nadpłaty lub niedopłaty od właścicieli, lokatorów i najemców.

O sposobie zadysponowania nadwyżką finansową decydują właściciele wnoszący zaliczki. Zaliczki są kosztami planowanymi, a szczegółowe rozliczenie następuje w roku następnym. Uchwała nr (...) została podjęta prawidłowo pod względem finansowym.

Biegła rewident nie stwierdziła błędów w sprawie planu remontów, będącego przedmiotem uchwały nr (...). Wyraziła jedynie pogląd, że przy planowanych wydatkach, zatwierdzonych uchwałą, fundusz remontowy mógł być naliczony w niższej kwocie.

Założenia do planu finansowo-księgowego nie były przyjęte prawidłowo, ponieważ wykonanie bilansu i rozliczenie za 2009 r. wykazuje zwrot dla właścicieli w kwocie 47.462,12 zł. Nie rozliczone zostały zyski z lat poprzednich w kwocie 107.248,65 zł, w tym z 2009 r. w kwocie 46.980,61 zł. W kolejnym roku nie wyjaśniono pozycji na kwotę 56.570,28 zł.

Z wyjaśnień zarządu Wspólnoty wynika, że należało ponownie zaksięgować dokumenty za lata poprzednie, co łączy się z kosztami dla właścicieli, którzy nie wyrażają na powyższe zgody.

Strony pozostają w sporze od kilku lat. Wspólnota odmawia powodowi dostępu do dokumentacji przez nią prowadzonej, a powód domaga się zwrotu kwot rzekomo niesłusznie pobranych przez Wspólnotę. Między stronami toczyły się sprawy sądowe m.in. przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy, sygn. I C 431/07 o zapłatę przeciwko B. S., uwzględniająca powództwo w części, oddalająca żądanie Wspólnoty co do opłat, odnośnie których nie podjęto uchwał, a także przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie, sygn. VI C 767/09 o zapłatę przeciwko B. S., uwzględniająca powództwo – ostatecznie w części, z oddaleniem żądań Wspólnoty w zakresie opłat, co do których nie podjęto uchwał.

Sąd Okręgowy dokonał powyższych ustaleń na podstawie dokumentów zaliczonych do materiału dowodowego, zeznań świadka M. K. oraz opinii biegłej J. G.. Wniosek pozwanej o przesłuchanie w charakterze świadka M. W. – zarządcy Wspólnoty został oddalony, ponieważ okoliczności na jakie świadek miał zeznawać dotyczyły wiedzy specjalistycznej, do której przedstawienia uprawniony jest biegły. Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanej o zobowiązanie Zarządu D. O. do zajęcia merytorycznego stanowiska odnośnie zaskarżonych uchwał, albowiem m.(...) W. było należycie reprezentowane na zebraniu Wspólnoty dnia 26 marca 2009 r. i przez oddanie głosu wyraziło swoje zdanie odnośnie każdej z głosowanych uchwał. Sąd dał wiarę zeznaniom świadka M. K. w całości.

Sąd Okręgowy przyjął za podstawę rozstrzygnięcia opinię biegłej rewident, albowiem opinia jest czytelna, logiczna, wewnętrznie spójna i nie budząca wątpliwości, a zastrzeżenia zgłoszone do opinii przez pozwaną zostały skutecznie odparte przez biegłą.

Ponadto powód podniósł, że protokoły z głosowań zawierają błędy rachunkowe w podsumowaniach oddanych głosów. Nie wykazał jednak na czym te błędy polegają i nie zgłosił na tę okoliczność żadnych wniosków dowodowych.

Sąd Okręgowy wskazał, że rozstrzygnięcie oparł na podstawie art. 189 k.p.c. w związku z art. 98 k.c., oraz przepisach ustawy o własności lokali, w szczególności na podstawie art. 13-15 i art. 17 oraz art. 22.

W świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego (por. wyrok SN z dn. 2012.03.14, sygn. II CSK 252/11, LEX nr 1169345) „interes prawny, o którym mowa w art. 189 k.p.c., należy pojmować jako interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych, który z reguły występuje w sytuacjach, w których zachodzi obiektywna niepewność co do prawa lub stosunku prawnego z przyczyn natury faktycznej lub prawnej. Interes prawny wyraża się wówczas w usunięciu stanu niepewności.” Zdaniem Sądu Okręgowego powód wykazał interes prawny.

W razie uwzględnienia powództwa, a zarazem wcześniejszego wykonania uchwał i wydatkowania środków zgodnie z tymi uchwałami, mogą powstać konsekwencje finansowe zarówno dla członków Wspólnoty, jak i dla zarządu.

Powód zakwestionował pełnomocnictwo udzielone przez W. W. (1) – właścicielkę lokalu nr (...) oraz pełnomocnictwo udzielone przez Burmistrza Dzielnicy O. w imieniu Prezydenta m.(...) W. jako właściciela lokali komunalnych, ponieważ te pełnomocnictwa zostały poświadczane za zgodność z oryginałem przez zarządcę nieruchomości M. W.. Odnośnie lokalu nr (...) jego właścicielka Z. A. (1) udzieliła pełnomocnictwa B. Z., ale głos w imieniu Z. A. (1) oddał P. D. – pełnomocnik B. Z., nie Z. A. (1).

Udział w nieruchomości wspólnej m.(...) W. wynosi 28,48 %. Udział w nieruchomości wspólnej W. W. wynosi 0,38%. Udział w nieruchomości wspólnej Z. A. wynosi 0,60%. Łącznie udziały te wynoszą 29,46%, czyli liczba głosów za podjęciem każdej uchwały była mniejsza niż 50%, zatem zdaniem powoda uchwały nie zostały podjęte. Nadto przedłożone pełnomocnictwa były - zdaniem powoda ogólne - nie rodzajowe.

Zgodnie z art. 98 k.c.: „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.”. W świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego (por. wyrok SN z dn. 4.11.1998 r., sygn. II CKN 866/97, OSNC 1999/3/66) „pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot. Jeżeli rodzaj czynności prawnej nie jest w pełnomocnictwie określony w sposób wyraźny, dla ustalenia rzeczywistej woli reprezentowanego mają zastosowanie reguły interpretacyjne obowiązujące przy tłumaczeniu oświadczeń woli (art. 56 i 65 k.c.)”. Zdaniem Sądu Okręgowego przedłożone do akt pełnomocnictwa miały wymagany charakter rodzajowy, określały rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot. Dotyczyły bowiem (za wyjątkiem pełnomocnictwa udzielonego przez W. W. (1) oraz przez Burmistrza Dzielnicy O. m.(...) W.) wyłącznie spraw będących przedmiotem zebrania Wspólnoty w dniu 26 marca 2009 r. i uprawniały do głosowania nad uchwałami podjętymi na tym zebraniu. Pełnomocnictwa udzielone przez W. W. (1) oraz przez Burmistrza Dzielnicy O. m.(...) W. miały charakter szerszy, ale także rodzajowy. Oryginał pełnomocnictwa udzielonego K. B. przez Burmistrza Dzielnicy O. m.(...) W. z dnia 13 marca 2008 r. został złożony do akt sprawy. Do akt sprawy wpłynęło również pełnomocnictwa dla Burmistrza udzielone przez Prezydenta m.(...) W.. Zważywszy na fakt, że pełnomocnictwo udzielone przez W. W. (1) nie zostało prawidłowo potwierdzone za zgodność z oryginałem, nie może ono być uznane za podstawę do skutecznego głosowania za skarżonymi uchwałami, natomiast za Z. A. (1) głosowała osoba, która nie miała pełnomocnictwa do głosowania w jej imieniu, więc głos ten również nie może być uwzględniony w liczbie oddanych głosów. Jednak pełnomocnictwo udzielone Burmistrzowi Dzielnicy O. przez Prezydenta m.(...) W. i pełnomocnictwo udzielone przez Burmistrza Dzielnicy O. K. B. są ważne.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że skarżone przez powoda uchwały zostały skutecznie przyjęte większością głosów. W zakresie stwierdzenia nieistnienia uchwał powództwo podlegało oddaleniu.

Art. 13. „1. Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. 2. Na żądanie zarządu właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.”.

Art. 14. „Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.”.

Art. 15. „1. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. 2. Należności z tytułu kosztów zarządu mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość.”.

Art. 17. „Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.”.

Art. 22. „1. Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. 2. Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. 3. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności:

- 1) ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej,
- 2) przyjęcie rocznego planu gospodarczego,
- 3) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- 4) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
- 5) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
- 5a) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
- 6) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej,
- 6a) nabycie nieruchomości,
- 7) wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16,
- 8) ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
- 9) udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych,
- 10) określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

4. Połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu wymaga zgody właścicieli wyrażonej w uchwale. W razie odmowy zainteresowany właściciel może żądać rozstrzygnięcia przez sąd.”.

Powództwo w części zostało uwzględnione, ponieważ Sąd Okręgowy podzielił stanowisko biegłej rewident, iż uchwały nr (...) i nr (...) są wadliwe. Sprawozdanie finansowe Wspólnoty za 2008 r. obarczone jest błędami, opisanymi szczegółowo w stanie faktycznym sprawy. Założenia do planu finansowo-księgowego nie były przyjęte prawidłowo, co przedstawiła biegła rewident w swojej opinii. Członkowie Wspólnoty powinni mieć możliwość ponownego przeanalizowania zasadności skwitowania zarządu Wspólnoty za 2008 r. Dlatego Sąd Okręgowy uchylił również uchwałę nr (...).

Natomiast w pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone, ponieważ nie stwierdzono nieprawidłowości pozostałych uchwał. Sąd Okręgowy oparł się na argumentacji biegłej odnośnie uchwały nr (...) i uchwały nr (...)

oraz podzielił pogląd pozwanej co do uchwały nr (...). Opinia biegłej została przez Sąd zaakceptowana w całości, a stanowisko pozwanej odnośnie uchwały nr (...) jest spójne, logiczne i przekonujące, w szczególności z powołaniem się przez pozwaną na członków Wspólnoty bezpośrednio zainteresowanych realizacją tej uchwały, którzy głosowali za jej przyjęciem.

Ponieważ każda ze stron przegrała sprawę w połowie, Sąd Okręgowy podzielił między stronami obowiązek zapłaty za koszty opinii biegłej.

Apelację od powyższego wyroku złożyły obie strony.

Powód zaskarżył wyrok w całości i wniósł o uznanie, iż żadna ze skarżonych uchwał nie została przyjęta, a w przypadku oddalenia w zakresie braku podstaw do uznania prawidłowości i ważności pełnomocnictw, o uchylenie uchwał: (...), (...) i (...), jak również o rewizję rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego w zakresie kosztów postępowania i zasądzenie od pozwanej kosztów procesu w obu instancjach. Powód zarzucił:

1) naruszenie przepisów postępowania przez uznanie przedłożonych do akt przez pozwaną kopii pełnomocnictw do wykonywania prawa głosu w imieniu właścicieli lokali nie posiadających moc oryginałów, a w konsekwencji błędne ustalenie stanu faktycznego i uznanie wszystkich skarżonych uchwał za skutecznie przyjęte większością głosów i istniejące,

2) naruszenie przepisów ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego przez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, iż pozwana wspólnota mieszkaniowa ma prawo decydować o przeznaczeniu indywidualnych nadwyżek występujących w rozliczeniach finansowych poszczególnych właścicieli lokali, a w konsekwencji uznaniu przez Sąd Okręgowy skarżonej przez powoda uchwały nr (...) za nienaruszającą zarówno zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak i za nienaruszającą jego indywidualnej własności w postaci przynależnego mu zwrotu nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczek na koszty zarządzania nieruchomością wspólną i ostatecznie utrzymanie uchwały nr (...) w mocy,

3) naruszenie przepisów przez pominięcie zależności jaka występuje pomiędzy skarżonymi uchwałami nr (...) oraz (...), a w konsekwencji uznanie przez Sąd Okręgowy skarżonej przez niego uchwały nr (...) za nienaruszającą zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i utrzymanie jej w mocy,

4) naruszenie przepisów przez pominięcie zależności jaka występuje pomiędzy skarżonymi uchwałami nr (...) oraz (...), a w konsekwencji uznanie przez Sąd skarżonej uchwały nr (...) za nienaruszającą zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i utrzymanie jej w mocy,

5) naruszenie przepisów ustawy o własności lokali, w tym zwłaszcza art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 przez błędną ich wykładnię polegającą na przyjęciu, że uprawniają one do dokonanego – zaskarżoną uchwałą nr (...) – zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych oraz lokali mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, dodatkową częścią ogólnych kosztów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej bez wykazania, że są one ponoszone w zwiększonej wysokości z tego właśnie względu, że właściciele ci wykorzystują swoje lokale w całości lub części na działalność gospodarczą lub inne cele użytkowe.

W piśmie procesowym z dnia 7 marca 2013 r. powód sprecyzował, że wnosi o uznanie, iż żadna ze zaskarżonych w pozwie uchwał w ogóle nie została podjęta, a tym samym o uznanie wszystkich skarżonych pierwotnie uchwał za nieistniejące.

Pozwana Wspólnota zaskarżyła wyrok w części, w której Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo, tj. w zakresie uchwał: (...) i (...). Pozwana zarzuciła:

1) naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, tj. art. 214 § 1 k.p.c. przez pozbawienie pozwanej możliwości obrony jego praw i nieodroczenie posiedzenia Sądu Okręgowego wyznaczonego na rozprawę, w sytuacji, gdy nieobecności strony zastępowanej przez pełnomocnika była „wywołana (...) inną znaną

sądowi przeszkodą, której nie można przewyciężyć”, co skutkuje tym, że pełnomocnik strony złożył uzasadniony wniosek o jej odroczenie, powoduje nieważności postępowania”,

2) naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na przyjęciu za podstawę rozstrzygnięcia w zakresie uchylenia uchwały nr (...) i (...) wadliwej i niejasnej opinii biegłego, podczas, gdy już sam „brak opinii biegłych fachowego uzasadnienia wniosków końcowych, uniemożliwia prawidłową ocenę jej mocy dowodowej powodując, że wydanie orzeczenie w oparciu o taką opinię, następuje z naruszeniem granic swobodnej oceny dowodów z art. 233 § 1 k.p.c.”,

3) naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, tj. art. 286 k.p.c. przez odstąpienie od żądania dodatkowej opinii biegłych, w sytuacji, gdy sporządzona na potrzeby niniejszego postępowania opinia nasuwa „wątpliwości co do prawidłowości wniosków biegłego”, co powinno skutkować powołaniem nowego biegłego, szczególnie w sytuacji, gdy Sąd Okręgowy w innym postępowaniu uznał biegłą J. G. za niemiarodajną, a jej opinie za bezwartościowe,

4) naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, tj. art. 299 k.p.c. przez pominięcie dowodu z przesłuchania strony pozwanej, co wpłynęło „na wynik sprawy, rozumiany jako wyjaśnienie wszystkich istotnych i spornych okoliczności”, w sytuacji, gdy przesłuchanie pozwanej mogłoby wyjaśnić fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, a w szczególności spowodować wyjaśnienie zastrzeżeń pozwanej do założeń przyjętych przez biegłą w sporządzonej opinii, które to założenia były nieuzasadnionymi spekulacjami niemającymi logicznych podstaw,

5) naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, tj. art. 89 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z § 11 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych w postępowaniu sądowym przez błędne określenie wynagrodzenia biegłego występującego w sprawie, którego praca nie spełnia minimalnych standardów opiniowania, a w szczególności nie stanowi wykonania zlecenia, w tym nie zawiera odpowiedzi na pytania organu procesowego wraz z wyjaśnieniem rozumowania, które do udzielenia konkretnych odpowiedzi doprowadziło, co z uwagi na jej wadliwość i nieprzydatność powinno skutkować odmową przyznania biegłemu wynagrodzenia.

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w części zaskarżonej, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi powód wniósł o oddalenie apelacji strony pozwanej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda skarżąca rozstrzygnięcie w części oddalającej powództwo o ustalenie nieistnienia uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. o numerach: (...), (...), (...), (...), (...) oraz (...), zasługuje na uwzględnienie. Natomiast apelacja pozwanej jest niezasadna.

Zarzutem, którego słuszność należy rozważyć w pierwszej kolejności, jest sformułowany przez stronę pozwaną zarzut nieważności postępowania z uwagi na pozbawienie pozwanej możliwości obrony swych praw. Zdaniem Sądu Apelacyjnego zaistniała sytuacja procesowa nie uprawnia wniosku skarżącej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowane jest stanowisko, że pozbawienie strony możliwości obrony swych praw (art. 379 pkt 5 k.p.c.) zachodzi wówczas, gdy z powodu wadliwości procesowych sądu lub czynności strony przeciwnej, będących skutkiem naruszenia konkretnych przepisów postępowania, strona nie mogła brać i nie brała udziału w postępowaniu lub jego istotnej części, a skutki tych wadliwości nie zostały usunięte przed wydaniem orzeczenia (por. m.in. orzeczenia SN: z dn. 6.03.1998 r., sygn. III CKN 34/98; z dn. 10.05.2000 r., sygn. III CKN 416/98; z dn. 6.05.2003 r., sygn. I CZ 43/03; z dn. 19.03.2004 r., sygn. IV CK 216/03). Taka sytuacja nie miała w sprawie miejsca. Wbrew zarzutom

podnoszonym w apelacji kolizja terminu rozprawy przed Sądem rozpoznającym sprawę niniejszą z rozprawą przed Sądem Apelacyjnym w Łodzi, nie uzasadnia na gruncie art. 214 k.p.c. odroczenia rozprawy. Wskazana kolizja nie spełnia bowiem kryteriów przewidzianych w tym przepisie „nadzwyczajności” ani „innej przeszkody, której nie można przewyciężyć”. Dała się bowiem przewyciężyć przez udzielenie pełnomocnictwa substytucyjnego, tym bardziej, że chodziło o profesjonalnego pełnomocnika. Nie znosi możliwości ustanowienia substytutu procesowego podnoszona okoliczność, że pełnomocnik strony pozwanej prowadzi jednoosobową praktykę adwokacką (k.680), albowiem instytucja substytucji nie jest ograniczona do pełnomocników działających w ramach np. jednej kancelarii adwokackiej bądź radcowskiej. Rozpoznanie zatem sprawy i wydanie zaskarżonego wyroku nie skutkowało pozbawieniem strony pozwanej możliwości obrony swych praw, a tym samym nie uzasadnia zarzutu nieważności postępowania (art. 379 pkt 5 k.p.c.).

Sąd II instancji uwzględnił apelację powoda, wobec nieprawidłowej oceny Sądu Okręgowego ważności pełnomocnictw udzielonych: przez W. W. (1) – właścicielkę lokalu nr (...) oraz przez Burmistrza Dzielnicy O. w imieniu Prezydenta m.(...) W. jako właściciela lokali komunalnych, w konsekwencji nieprawidłowego zastosowania w sprawie prawa materialnego, tj. art. 98 k.c. Poprawna jest natomiast ocena Sądu I instancji braku ważności oddanego głosu w imieniu członka pozwanej Wspólnoty - Z. A. (1), co dodatkowo wpływa na obniżenie ilości ważnych głosów oddanych na zebraniu Wspólnoty w dniu 26 marca 2009 r. Pełnomocnik może bowiem ustanowić dla mocodawcy innych pełnomocników tylko wtedy, gdy umocowanie takie wynika z treści pełnomocnictwa, z ustawy lub ze stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa (art. 106 k.c.). Żadna z wymienionych ewentualności nie zaistniała w ramach pełnomocnictwa udzielonego przez Z. A. (1) (k. 216).

Rozważając instytucję pełnomocnictwa w prawie cywilnym wskazać należy co do zasady, że zakres umocowania pełnomocnika zależy przede wszystkim od woli samego mocodawcy, jednakże ustawodawca ograniczył swobodę zainteresowanych podmiotów, wprowadzając trzy kategorie pełnomocnictwa: ogólne, do czynności prawnych określonego rodzaju i do poszczególnej czynności. Poza zakresem zwykłego zarządu (pełnomocnictwo ogólne) pozostają wszystkie te czynności prawne, do dokonania których ustawodawca wymaga pełnomocnictwa rodzajowego lub szczególnego. Definiując pełnomocnictwo rodzajowe podnieść należy, że powinno ono określać rodzaj (typ, grupę) na ogół powtarzalnych czynności, do których dokonywania umocowany został pełnomocnik oraz przedmiot tych czynności. Czynność prawna dokonana przez przedstawiciela w granicach jego umocowania, zgodnie z art. 95 § 2 k.c., pociąga za sobą skutki prawne bezpośrednio dla reprezentowanego podmiotu, przy zachowaniu właściwej kategorii pełnomocnictwa.

Powracając do rozważań na gruncie ustawy o własności lokali należy zaznaczyć, iż właściciela lokalu może w jego funkcjach decyzyjnych zastępować ustanowiony przez niego przedstawiciel (pełnomocnik). Do ustanawiania pełnomocników właścicieli lokali, ich kompetencji oraz rodzajów pełnomocnictw stosuje się odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego. Zatem jeśli właściciel lokalu chce ustanowić pełnomocnika, który np. reprezentowałby go na zebraniu właścicieli lokali oraz na tym zebraniu lub podczas podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą oddawałby za niego głos za lub przeciw podjęciu danej uchwały, to nie może posłużyć się pełnomocnictwem ogólnym. Takie pełnomocnictwo może bowiem dotyczyć wyłącznie kwestii pozostających w granicach zwykłego zarządu, a uchwały właścicieli (zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali) zapadają przede wszystkim w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu. W konsekwencji do reprezentowania właściciela lokalu przy podejmowaniu uchwał właścicieli lokali właściwym jest pełnomocnictwo rodzajowe. I to nie tylko sporządzone w formie pisemnej (albo we właściwej dla danej czynności, która ma być w wyniku głosowania podjęta w formie aktu notarialnego), ale też - zgodnie z art. 98 k.c. - pełnomocnictwo to musi wymieniać, do jakiego rodzaju czynności upoważniony jest pełnomocnik. Podobnie wypowiedział się też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 października 2002 r., sygn. II CKN 1479/00 (OSNC 2004/1/8), w którym uznał głosowanie w sprawie wprowadzenia trybu głosowania „jeden właściciel - jeden głos” za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, wymagającą udzielenia pełnomocnictwa rodzajowego.

Jak już wyżej zostało zaznaczone problem, który wyczerpuje istotę rozpoznawanej sprawy w przedmiocie ustalenia nieistnienia uchwał pozwanej Wspólnoty, sprowadza się do odpowiedzi na pytanie, czy pełnomocnictwo udzielone

przez Burmistrza Dzielnicy O. m. (...) W. (i tożsame „poprzedzające” je pełnomocnictwo Prezydenta m. (...) W. udzielone Burmistrzowi Dzielnicy O. m. (...) W.; k. 493, k. 496-497) K. B. oraz pełnomocnictwo udzielone przez W. W. (1) (k. 212), spełniają wymagania pełnomocnictwa rodzajowego, zgodnie z art. 98 k.c. Nie budzi bowiem wątpliwości, że zaskarżone uchwały dotyczyły spraw przekraczających zwykły zarząd. Według treści pełnomocnictwa, K. B. została upoważniona do reprezentowania m. (...) W. jako właściciela na zebraniach wspólnot mieszkaniowych. Tak sformułowane umocowanie świadczy o tym, że przedmiotowo odnosi się ono do wszystkich czynności zarządu przysługujących właścicielowi lokalu (faktycznych i prawnych), wynikających nie tylko z ustawy o własności lokali, ale także – w związku z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali - z kodeksu cywilnego, nie świadczy zaś o tym - nawet przy zastosowaniu reguł interpretacyjnych obowiązujących przy tłumaczeniu oświadczeń woli (art. 56 i 65 k.c.) – że jest to pełnomocnictwo rodzajowe, nie określenia bowiem ani rodzaju czynności prawnej objętej umocowaniem, ani jej przedmiotu. Analizowane pełnomocnictwo nie wymienia konkretnego zebrania właścicieli lokali i przewidzianego na nim porządku obrad, nie wskazuje czynności głosowania, a przede wszystkim nie wymienia konkretnej wspólnoty mieszkaniowej, na zebraniu której pełnomocnik ma reprezentować właściciela – m. (...) W. (podobnie w wyroku SN z dn. 15.10.2002 r., sygn. II CKN 1479/00, który to pogląd Sąd Apelacyjny w tym składzie w pełni podziela).

Również pełnomocnictwo udzielone przez W. W. (1) (k. 212) nie wymienia konkretnego zebrania właścicieli lokali i przewidzianego na nim porządku obrad, posługuje się ogólnym sformułowaniem „do reprezentowania (łącznie z prawem głosowania na uchwałami) na wszystkich zebraniach” pozwanej Wspólnoty, „począwszy od zebrania w dniu 29 marca 2003 r.” Przedmiotowe pełnomocnictwo jest oczywiście „bliższe” spełnienia wymagań pełnomocnictwa rodzajowego, wskazuje bowiem konkretną wspólnotę mieszkaniową, na zebraniach której pełnomocnik ma reprezentować właściciela lokalu z prawem głosowania nad uchwałami, ale zakładając hipotetycznie jego ważność, to uwzględniając wielkość udziału W. W. (1) w nieruchomości wspólnej, pozytywna ocena pełnomocnictwa, nie wywiera wpływu na końcowy wniosek Sądu Apelacyjnego i orzeczenie reformatoryjne. Jednakże, zdaniem Sądu odwoławczego, wadliwe jest pełnomocnictwo zawierające ogólny zapis, że pełnomocnik upoważniony jest do podejmowania wszelkich uchwał danej wspólnoty mieszkaniowej lub wszystkich uchwał, jakie podejmowane będą na wszystkich kolejnych zebraniach właścicieli lokali.

W rezultacie dokonanych rozważań pogląd Sądu I instancji, że omawiane pełnomocnictwa spełniają wymagania pełnomocnictwa rodzajowego i jako takie są ważne w świetle art. 98 k.c., jest nietrafny.

Jednostronna czynność prawna dokonana w cudzym imieniu bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu jest nieważna. Jednakże gdy ten, komu zostało złożone oświadczenie woli w cudzym imieniu, zgodził się na działanie bez umocowania, stosuje się odpowiednio przepisy o zawarciu umowy bez umocowania (art. 104 k.c.). W realiach rozpoznawanej sprawy brak podstaw do przyjęcia, że zaistniały przesłanki ze zdania drugiego art. 104 k.c., które generowałyby możliwość odpowiedniego zastosowania art. 103 § 1 k.c.

Tym samym K. B. na zebraniu właścicieli pozwanej Wspólnoty w dniu 26 marca 2009 r. nie była uprawniona do udziału w głosowaniu (w imieniu m. (...) W.) nad uchwałami objętymi porządkiem obrad, podobnie L. J. (w imieniu W. W. (1)). Uzasadnionym jest więc wniosek, że zaskarżone uchwały zebrania Wspólnoty z dnia 26 marca 2009 r., nie zostały uchwalone większością głosów liczoną według wielkości udziałów. Wskazać bowiem należy, że jeśli zarząd nieruchomością wspólną nie odbywa się według przepisów kodeksu cywilnego (w sytuacjach przewidzianych przez art. 19 ustawy o własności lokali) ani nie zachodzą inne przypadki wymienione w art. 23 ust. 2 ustawy (np. umowa właścicieli lokali przewiduje inny sposób obliczania większości) - które to sytuacje nie zaistniały w realiach sprawy - to zgodnie z art. 23 ustawy, uchwała jest podjęta, jeżeli głosowała za nią większość właścicieli lokali, która może być obliczana na dwa sposoby. Istotne znaczenie dla podejmowania uchwał ma zatem sposób obliczania tej większości. Podstawową zasadą, wskazaną zarówno w k.c. (art. 204), jak i w ustawie o własności lokali (art. 23 ust. 2), jest zachowanie proporcji między wpływem poszczególnych właścicieli na podejmowanie decyzji a ich udziałem we współwłasności. Zgodnie z tą zasadą każdy właściciel ma tyle głosów, ile wynosi jego udział w nieruchomości wspólnej, a większość to ponad 50% udziałów wszystkich właścicieli lokali i ta właśnie zasada obowiązuje w pozwanej Wspólnocie. Udział w nieruchomości wspólnej m. (...) W. wynosi 28,48%, W. W. (1) – 0,38% i Z. A. (1) – 0,60%, łącznie udział w nieruchomości wspólnej wymienionych podmiotów wynosi 29,46%. W sytuacji, gdy „głosowało” 62,25%

udziałów nad uchwałami nr: (...), (...), (...), (...), (...) i (...) (k. 133-176), w tym udziały wyżej wskazanych trzech podmiotów – 29,46%, wymienione uchwały nie zostały podjęte większością głosów liczoną według wielkości udziałów.

W konsekwencji oznacza to, że przedmiotowe uchwały nie stanowią wyrażenia woli zebrania współwłaścicieli, są uchwałami nieistniejącymi (por. wyrok SN z dn. 23.02.2006 r., sygn. I CK 336/05 i cytowane w uzasadnieniu wyroku pozostałe orzeczenia Sądu Najwyższego).

Zmiana zaskarżonego orzeczenia i ustalenie nieistnienia uchwał objętych niniejszym powództwem, czyni zbędnym rozważania w zakresie zgodności przedmiotowych uchwał z przepisami prawa bądź z umową właścicieli, czy też z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesami członka wspólnoty (art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali), do których odwołują się skarżący.

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania odwoławczego postanowiono stosownie do treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c.