

*Sygn. akt VI ACa 1444/15*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 6 grudnia 2016 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia SA Jolanta Pyźlak (spr.)*

*Sędziowie: SA Marcin Strobel*

*SO (del.) Anna Hrycaj*

*Protokolant: protokolant Katarzyna Mikiciuk*

*po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2016 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa Z. J.*

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

*o ustalenie nieistnienia uchwał*

*na skutek apelacji pozwanej*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 2 lipca 2015 r., sygn. akt XXV C 1018/14*

**I. oddała apelację;**

**II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. na rzecz Z. J. kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt VI ACa 1444/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 lipca 2014 r. Z. J. wniósł przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. z dnia 16 czerwca 2014 r. w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną oraz uchwały nr (...) Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W., a także zasądzenia od strony pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W odpowiedzi na pozew z dnia 27 sierpnia 2014 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 2 lipca 2015r. sygn. akt XXV C 1018/14 Sąd Okręgowy w Warszawie:

1. ustalił nieistnienie uchwał, podjętych przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. tj.:

- 1) uchwały nr (...) z dnia 16 czerwca 2014 r. w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną,
- 2) uchwały nr (...) z dnia 16 czerwca 2014 r. w sprawie powołania zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej,

2. zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. na rzecz Z. J. 597 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w tym 180 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i ich ocenie prawnej:

Powód Z. J. jest współwłaścicielem, na zasadach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.. W dniu 9 kwietnia 2014 r., odbyło się zebranie właścicieli lokali – członków pozwanej Wspólnoty. Ze względu na obecność na zebraniu właścicieli, reprezentujących udziały w nieruchomości wspólnej, wynoszące tylko 24,47% całości, obecni zdecydowali o przerwaniu tego zebrania i kontynuowania go za około miesiąc. Kolejne zebranie odbyło się w dniu 14 maja 2014 r. Na zebraniu tym poddano pod głosowanie projekt uchwały oznaczonej numerem (...), w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Biorący w głosowaniu właściciele reprezentowali jednak udziały w nieruchomości wspólnej, wynoszące łącznie poniżej 50%. W tej sytuacji, zebrani ponownie zdecydowali o kontynuacji zebrania za około miesiąc. Kolejne zebranie odbyło się w dniu 16 czerwca 2014 r. Na zebraniu tym poddano pod głosowanie projekty uchwał: nr (...) w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną i nr (...) w sprawie powołania Zarządu Wspólnoty.

Stosownie do treści uchwały nr (...):

- zmienia się sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną w ten sposób, że odwołuje się zarząd sprawowany na podstawie art. 18 ustawy o własności lokali przez spółkę pod firmą (...) sp. z o.o.” z siedzibą w W. oraz uchwała się, że zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie przez osoby fizyczne wybrane spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona, w trybie art. 20 ustawy o własności lokali (§ 1 uchwały),
- uchwała wchodzi w życie z dniem 1 sierpnia 2014 r. (§ 2 uchwały),
- dokumenty księgowe zostaną przekazane zarządowi Wspólnoty przez dotychczasowego zarządcę w terminie nie późniejszym, niż do dnia 30 września 2014 r. (§ 3 uchwały).

Stosownie natomiast do treści uchwały nr (...):

- właściciele nieruchomości powołują zarząd Wspólnoty składający się z sześciu bliżej wskazanych osób fizycznych (§ 1 uchwały),
- uchwała wchodzi w życie z dniem 1 sierpnia 2014 r. (§ 2 uchwały),
- lista do głosowania stanowi załącznik do uchwały (§ 3 uchwały).

Przewodniczący zebrania stwierdził, że za przyjęciem uchwały nr (...) oddano głosy reprezentujące udział w nieruchomości wspólnej, wynoszący (...), tj. 50,26% całości, a za przyjęciem uchwały nr (...) – głosy reprezentujące udział w nieruchomości wspólnej, wynoszący (...), tj. 50,50 % całości. Wobec tego, uchwały uznano za podjęte. Dodatkowo, uchwała nr (...) została zaprotokołowana przez notariusza.

Wśród głosów, zaliczonych jako oddane za uchwałami nr (...) i (...), uwzględniono między innymi głosy:

- M. J. (1), występującego jako pełnomocnik D. C. – współwłaściciela, na zasadach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, lokalu nr (...), z którego własnością związany jest udział w nieruchomości wspólnej, wynoszący (...); w rzeczywistości, D. C. udzielił pełnomocnictwa S. W. i M. J. (2);

- S. N., występującej jako pełnomocnik A. K. – właściciela lokalu nr (...), z którego własnością związany jest udział w nieruchomości wspólnej, wynoszący (...); w rzeczywistości, A. K. jest tylko współwłaścicielem lokalu w części ułamkowej, wynoszącej (...),

- S. W., występującego jako pełnomocnik E. S. –współwłaścicielki, w części ułamkowej wynoszącej (...) lokalu nr (...), z którego własnością związany jest udział w nieruchomości wspólnej, wynoszący (...),

- S. N., występującej jako pełnomocnik M. K. – współwłaściciela, w części ułamkowej wynoszącej (...), lokalu nr (...), z którego własnością związany jest udział w nieruchomości wspólnej, wynoszący (...);

- S. N., występującej jako pełnomocnik L. K. – właściciela lokalu nr (...), z którego własnością związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) oraz współwłaściciela, na zasadach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, lokalu nr (...), z którego własnością związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...); w rzeczywistości, L. K. udzielił pełnomocnictwa P. K., niezawierającego umocowania do udzielania dalszych pełnomocnictw, a dopiero P. K. udzielił pełnomocnictwa S. N.;

- S. W., występującego jako pełnomocnik J. N. – właścicielki lokalu nr (...), z którego własnością związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...); w rzeczywistości, S. W. legitymował się pełnomocnictwem, udzielonym przez J. K. (1), niebędącego właścicielem lokalu.

Wszystkie wymienione, a powołane przez powoda pełnomocnictwa, udzielone S. N., S. W., M. J. (1) i M. J. (2), zawierały umocowanie do reprezentowania na zebraniu w dniu 14 maja 2014r. oraz do głosowania w imieniu mocodawcy nad uchwałami przewidzianymi porządkiem obrad oraz wprowadzonymi do głosowania na zebraniu Wspólnoty.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dokumentów będących załącznikami do pozwu, które nie były kwestionowane przez strony i nie budziły wątpliwości.

Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Wskazał, iż podstawą prawną powództwa o ustalenie jest art. 189 k.p.c. Zgodnie z przywołanym artykułem, powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, jeżeli ma w tym interes prawny. Celem tak ukształtowanego postępowania może być zarówno ustalenie o charakterze pozytywnym, jak i negatywnym, a przedmiotem żądania może być ustalenie istnienia lub nieistnienia określonego prawa lub stosunku prawnego, w tym także, jak w przedmiotowej sprawie, ustalenia nieistnienia podjętych uchwał. Żądanie ustalenia oparte na tym przepisie może być dochodzone jedynie wówczas, gdy powód wykaże, iż ma interes prawny w ustaleniu konkretnego stosunku prawnego lub konkretnego prawa.

Sąd Okręgowy wskazał, iż interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. rozumiany jest jako obiektywnie istniejąca potrzeba prawna wynikająca z określonej sytuacji prawnej w przypadku, gdy powstała sytuacja grożąca naruszeniem prawa przysługującego uprawnionemu, bądź też powstała wątpliwość co do jego istnienia. Polega on więc na tym, iż na skutek wydania orzeczenia ustalającego, a następnie jego uprawomocnienia się, zapewniona zostałaaby ochrona prawnie chronionych interesów powoda, prowadząca do definitywnego zakończenia istniejącego sporu, bądź też zapobiegająca prewencyjnie powstaniu takiego sporu. Interes ten nie może mieć jednakże charakteru wyłącznie subiektywnego, ocenianego według odczuć powoda i nie zachodzi także w sytuacji, gdy powód może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swych praw.

Ponieważ interes prawny stanowi przesłankę merytoryczną powództwa o ustalenie, której istnienie dopiero decyduje o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, brak interesu prawnego prowadzi wprost do oddalenia powództwa. Wymagane jest zatem od powoda wykazanie, iż w toku postępowania o ustalenie zostanie wydane rozstrzygnięcie, która określi sytuację prawną między stronami sporu oraz zapewni brak naruszania praw powoda w przyszłości.

W ocenie Sądu I instancji, właściciel lokalu – członek wspólnoty mieszkaniowej, którym w okolicznościach niniejszej sprawy jest Z. J., ma interes prawny w ustaleniu nieistnienia uchwały członków wspólnoty. Powyższe jest uzasadnione wpływem kwestionowanych uchwał na reprezentację, a więc i bieżące funkcjonowanie pozwanej Wspólnoty. Powodowi nie przysługuje bowiem dalej idące roszczenie, umożliwiające generalne zapobieżenie podejmowaniu czynności przez zarząd, wyłoniony w oparciu o kwestionowane uchwały.

Sąd Okręgowy wskazał, iż zarzut pozwanego co do możliwości dochodzenia swoich praw poprzez zaskarżenie przedmiotowej uchwały jako niezgodnej z prawem w trybie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali nie zasługuje na uwzględnienie. Zgodnie bowiem z aktualną linią orzecniczą, powództwo o uchylenie uchwały przewidziane w art. 25 ust. 1 u.w.l. ma określone w przepisie tym przesłanki zaskarżenia i tylko wystąpienie którejs z nich może być podstawą do uwzględnienia roszczenia. Powództwo zaś o ustalenie nieistnienia uchwały wytaczane na podstawie art. 189 k.p.c. nie jest uregulowane w przepisach, aczkolwiek dopuszczalne w praktyce orzecniczej i w doktrynie, także gdy chodzi o uchwały wspólnot mieszkaniowych. Jest ono odrębne od regulacji zawartej w art. 25 ust. 1 u.w.l. i z reguły wymaga wykazania tak rażących uchybień przy podejmowaniu uchwały, że powodują one, iż uchwała w istocie nie istnieje (wyrok SA w Warszawie, sygn. akt I ACa 489/13 z 13 września 2013 r., LEX nr 1402967).

Przyjmując zatem istnienie interesu prawnego w wytoczeniu niniejszego powództwa, Sąd Okręgowy zbadał zasadność twierdzeń powoda, wskazujących na podjęcie przedmiotowych uchwał bez wymaganej większości głosów, co w konsekwencji daje podstawę do stwierdzenia nieistnienia tychże uchwał. Wskazał, iż uchwały członków wspólnoty mieszkaniowej zapadają, co do zasady, 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 (art. 23 ust. 2 u.w.l.). Zgodnie zaś z art. 199 k.c., do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. U podstaw uregulowania sposobu zarządu ustawowego leży podział czynności na czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zwykły zarząd. Kodeks cywilny nie definiuje tych pojęć, pozostawiając to doktrynie i orzecznictwu. Według utrwalonego poglądu przez czynności zwykłego zarządu rozumie się załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i zachowaniem jej w stanie niepogorszonym. Pozostałe czynności, które się w tych granicach nie mieszczą, należą do czynności przekraczających zwykły zarząd (por. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 511 i n.). W ocenie Sądu Okręgowego w okolicznościach niniejszej sprawy mamy do czynienia z czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd. W tej sytuacji, o ile lokal jest przedmiotem współwłasności, to związany z prawem własności tego lokalu udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu. Współwłaściciele ci powinni zajmować jednolite stanowisko w kwestii będącej przedmiotem podejmowanej uchwały i umocować jednego z nich do udziału w zebraniu członków wspólnoty mieszkaniowej z prawem głosowania (podejmowania uchwał), ewentualnie do udziału w głosowaniu w drodze indywidualnego zbierania głosów. W przypadku niemożności uzyskania takiej decyzji, rozstrzygnąć za nich powinien sąd na podstawie art. 199 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 marca 2011 r., VI ACa 1106/10, LEX nr 842910, wraz z powołanym tam orzecznictwem). Powyższe wynika z założenia, iż oświadczenie wszystkich współników wchodzi w skład oświadczenia woli strony, którą reprezentują współwłaściciele. Nie ma tu zastosowania konstrukcja bezskuteczności zawieszony (negotium claudicans), a więc czynność prawna, o której mowa, nie może być dokonana tylko przez jednego (lub niektórych ze współwłaścicieli) i potwierdzona przez pozostałych. Współwłaściciel nie jest odnośnie do czynności zarządu rzeczą wspólną osobą trzecią w rozumieniu art. 63 k.c. (zob. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 513). Nie budzi wątpliwości, że współwłaściciele mogą działać też przez pełnomocnika, którym może być także jeden ze współwłaścicieli, gdy zostanie upoważniony przez pozostałych do działania w ich imieniu.

W ocenie Sądu I instancji - D. C. jako współwłaściciel lokalu nr (...), A. K. jako współwłaściciel lokalu nr (...), E. S. jako współwłaściciel lokalu nr (...), M. K. jako współwłaściciel lokalu nr (...) i L. K. jako współwłaściciel lokalu nr (...) nie byli uprawnieni do samodzielnego decydowania o oddaniu i treści głosów co do uchwał nr (...) i (...). Głosy, oddane

przez nich (a tym bardziej przez ich pełnomocników, nawet prawidłowo umocowanych) z powołaniem się na prawa do wymienionych lokali, nie wywołują zatem skutków prawnych.

Udziały we współwłasności nieruchomości wspólnej, związane z prawami własności wyżej wymienionych lokali, wynoszą łącznie (...) (ponad 1,6% całości). To w ocenie Sądu i instancji, upoważnia do stwierdzenia, że zarówno uchwała nr (...), jak i uchwała nr (...) nie osiągnęły wymaganej większości ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Uchwała wspólnoty mieszkaniowej, podjęta bez wymaganej większości głosów, jest zaś uchwałą nieistniejącą – w ogóle nie stanowi wyrażenia woli zebrania współwłaścicieli (wyrok SN z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, LEX nr 424423, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 listopada 2011 r., I ACa 464/11, LEX nr 1120136, wraz z powołanym tam orzecznictwem).

W tej sytuacji Sąd Okręgowy uznał, iż zaskarżone uchwały naruszają przepis art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali jak i art. 199 k.c., a zatem na mocy art. 189 k.p.c. zasadne jest stwierdzenie nieistnienia uchwały nr (...) w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną i uchwały nr (...) w sprawie powołania zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 16 czerwca 2014r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.. Stanowisko powoda co do nieistnienia uchwał nr (...) i nr (...) można w ocenie tego Sądu, uznać za merytorycznie słuszne, bez potrzeby wnikania w również podnoszoną w pozwie kwestię prawidłowości pełnomocnictw. Powód słusznie wskazał, że także z tej przyczyny głosy oddane przez S. W. działającego w imieniu J. N. – właścicielki lokalu nr (...), a także przez M. J. (1) – współwłaściciela lokalu nr (...), działającego w imieniu D. C. oraz S. N. działającej w imieniu L. K. (niezależnie od wyżej omówionej podstawy nieważności głosu) są nieważne, bowiem zostały oddane przez osoby do tego nieumocowane. Zarówno S. W., M. J. (1), jak również S. N. nie uzyskali odpowiedniego od J. N., D. C. oraz L. K. umocowania do oddania głosu. Głosy tak oddane nie wywołują skutków prawnych. Zgodnie z art. 106 k.c. pełnomocnik może ustanowić dla mocodawcy innych pełnomocników tylko wtedy, gdy umocowanie takie wynika z treści pełnomocnictwa, z ustawy lub ze stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa. Stąd też jako nieprawidłowe umocowanie należy zakwalifikować dalsze pełnomocnictwo udzielone w realiach niniejszej sprawy (dot. głosu L. K.).

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo w całości i orzekł o kosztach postępowania na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła strona pozwana zaskarżając wyrok w całości i podnosząc następujące zarzuty:

1. naruszenie art. 230 k.p.c. w zw. z art. 229 k.p.c. poprzez zaniechanie przez Sąd uznania za przyznanego przez powoda podnoszonego przez pozwaną fakt, iż J. K. (2) był w momencie oddawania głosu właścicielem lokalu nr (...), co oznacza, iż był on uprawniony do głosowania na zebraniu Wspólnoty i udzielenia pełnomocnictwa do głosowania innej osobie;
2. naruszenie art. 199 k.c. w zw. z art. 196§2 k.c. w zw. z art. 36§1 i 2 k.r.o. poprzez zastosowanie przepisów dotyczących współwłasności ułamkowej do współwłasności pomiędzy małżonkami, co skutkowało uznaniem, iż do głosowania we wspólnocie wymagane było uzgodnienie stanowiska przez współwłaścicieli lokali będących małżonkami, pomiędzy którymi obowiązuje ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej;
3. naruszenie art. 199 k.c. poprzez jego zastosowanie w niniejszej sprawie w miejsce art. 201 k.c. w zw. z art. 23 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali do uzgodnienia wspólnego stanowiska w sprawie głosowania i do głosowania przez współwłaścicieli lokali, w sytuacji gdy nie jest to czynność przekraczająca zwykły zarząd, a w konsekwencji przyjęcie, iż uchwały nr (...) i (...) nie zostały podjęte wymaganą większością głosów;
4. naruszenie art. 99§1 k.c. poprzez przyjęcie, iż z uwagi na brak pełnomocnictwa pisemnego od D. C. dla M. J. (1), od L. K. dla S. N., J. N. dla S. W., pełnomocnicy ci nie zostali należycie umocowani do udziału i oddania głosu na zebraniu

Wspólnoty, podczas gdy przepisy nie przewidują szczególnej formy do udzielenia pełnomocnictwa do dokonania tych czynności;

5. naruszenie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 25 ust. 1-1a u.w.l. poprzez ich błędną wykładnię polegająca na uznaniu, iż wytoczenie przez członków wspólnoty mieszkaniowej przeciwko wspólnocie mieszkaniowej powództwa na podstawie art. 189 k.p.c. o ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej może być dokonane niezależnie od powództwa opartego na art. 25 ust. 1 u.w.l.;

6. naruszenie art. 189 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, iż powodowi przysługuje interes parny w niniejszej sprawie;

7. naruszenie art. 189 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie polegające na braku ustalenia czy zasady współzycia społecznego interes wspólnoty mieszkaniowej oraz interes publiczny przemawiają za utrzymaniem w mocy zaskarżonych uchwał.

W konsekwencji strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów zastępstw procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

W piśmie procesowym z dnia 10 lutego 2016r. (data prezentaty - 17 luty 2016r.) strona pozwana poinformowała o uchyleniu zaskarżonych uchwał uchwałami Wspólnoty z dnia 27 października 2015r. i wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i umorzenie postępowania w sprawie (k. 345).

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

Apelacja pozwanej jest niezasadna. Niezasadny jest również wniosek pozwanej Wspólnoty o uchylenie wyroku i umorzenie postępowania w sprawie.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do wniosku pozwanej o umorzenie postępowania należy wskazać, iż uchylenie zaskarżonych uchwał przez Wspólnotę nie powoduje bezprzedmiotowości niniejszego postępowania. Zaskarżone uchwały funkcjonowały bowiem w obrocie prawnym przez półtora roku. Uchylenie uchwał powoduje ustanie ich obowiązywania w określonym w dniu wskazanym w uchwale, natomiast ustalenie nieistnienia uchwał oznacza, że nie wywierają i nie wywarły one żadnych skutków prawnych, bowiem nigdy nie istniały. A zatem sam fakt późniejszego podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały o uchyleniu zaskarżonych uchwał nie oznacza, że nie można ich uznać w niniejszym procesie za nieistniejące. Ponadto - skutecznie uchylić można jedynie uchwałę istniejącą. Natomiast w niniejszej sprawie Sąd Apelacyjny podziela ustalenie i ocenę Sądu Okręgowego, iż przedmiotowe uchwały nie zostały skutecznie podjęte, a zatem są to uchwały nieistniejące.

Pomimo uchylenia zaskarżonych uchwał powód nie wycofał niniejszego powództwa, co oznacza, że nadal podtrzymuje swoje żądanie. Wnosząc niniejszy pozew wskazał, iż swój interes prawny wywodzi z potrzeby wyeliminowania stanu niepewności wynikającego z podjętych uchwał co do sposobu reprezentacji wspólnoty i ważności czynności prawnych dokonanych przez nowo wybrany zarząd. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 30 września 2015r. I CSK 773/14 OSNC 2016/9/104: „Potrzeba wyeliminowania stanu niepewności wynikającego z uchwały wspólnoty mieszkaniowej może uzasadniać interes prawny członka wspólnoty w sprawie o ustalenie nieistnienia tej uchwały (art. 189 k.p.c.)”. Pogląd ten Sąd Apelacyjny w obecnym składzie podziela. Uchylenie zaskarżonych uchwał drogą kolejnych uchwał Wspólnoty nie niweluje również interesu prawnego członka Wspólnoty w ustaleniu jej nieistnienia z powodu braku skutecznego podjęcia takiej uchwały. W okresie obowiązywania zaskarżonych uchwał, kiedy zarząd był faktycznie wykonywany przez nowo wybrane osoby, mogło dojść od podjęcia wielu czynności prawnych z udziałem tego zarządu, a zatem rozstrzygnięcie niniejszego procesu może mieć znaczenie dla oceny ich skuteczności i ważności.

Interesu prawnego we wniesieniu powództwo opartego na treści art. 189 k.p.c. nie niweluje możliwość wniesienia powództwa o uchylenie uchwały na podstawie art. 25 u.w.l., bowiem w tym trybie można zaskarżyć jedynie uchwałę istniejącą (tak też Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z 3 września 2015r. I ACa 2022/14 LEX nr 1927433; Sąd Apelacyjny w Katowicach w uzasadnieniu wyroku z 29 sierpnia 2012 r. I ACA 422/12 Lex Nr 1236343). Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 30 września 2015 r. sygn. akt I CSK 773/14 LEX nr 1799978 „Powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały wytoczone na podstawie art. 189 k.p.c. zmierza do uzyskania orzeczenia stwierdzającego, że uchwała nie istnieje, z tego względu, że nie została podjęta, np. wskutek braku wymaganego statutu quorum lub braku wymaganej większości głosów do jej podjęcia. Natomiast powództwo oparte na art. 25 ust. 1 u.w.l. i ograniczone terminem określonym w art. 25 ust. 1a u.w.l. zmierza do eliminacji z obrotu prawnego uchwały istniejącej, a więc formalnie skutecznie podjętej, ale niezgodnej z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszającej interesy właściciela lokalu. Art. 189 k.p.c. nie przewiduje żadnych ograniczeń czasowych dla wytoczenia powództwa i może być ono wytoczone w dowolnym czasie.” Pogląd ten Sąd Apelacyjny podziela.

Art. 189 k.p.c. nie przewiduje badania takich przesłanek jak zasady współżycia społecznego, interes wspólnoty mieszkaniowej lub interes publiczny w utrzymaniu w mocy zaskarżonych uchwał. Orzeczenie Sądu stwierdzające fakt nieistnienia uchwały ma charakter deklaratoryjny, Sąd nie uchyla też uchwały, a jedynie stwierdza, że nie została skutecznie podjęta. Powód musi w takim przypadku wykazać jedynie interes prawny w żądaniu ustalenia, a w niniejszej sprawie taki interes prawny został wykazany. Pozwany podnosząc zarzut sprzeczności żądania pozwu z zasadami współżycia społecznego powinien wykazać jakie konkretnie zasady zostały naruszone przez powoda, a to nie zostało wykazane. Wyjaśnienie ewentualnych wątpliwości co do skuteczności podjętej uchwały w sprawie zmiany zarządu i wyboru członków zarządu nie jest również sprzeczne z interesem publicznym, a leży również w interesie wspólnoty mieszkaniowej, która powinna mieć zarząd wybrany zgodnie z prawem, aby nie narazić się w przyszłości na ewentualne procesy odszkodowawcze z powodu nieważności czynności prawnych podjętych przez niepowołany skutecznie organ.

Tym samym należy uznać za niezasadne zarzuty naruszenia art. 189 k.p.c., jak i art. 25 ust. 1-1 a u.w.l. Sąd Apelacyjny podziela w tym zakresie ustalenia, jak i ocenę prawną dokonaną przez Sąd Okręgowy.

Częściowo zasadne są zarzuty dotyczące naruszenia pozostałych przepisów prawa materialnego.

Zaskarżone uchwały zostały podjęte przed zmianą ustawy o własności lokali poprzez wprowadzenie unormowania zawartego w art. 23 ust. 2 b tej ustawy, a wobec braku przepisów przejściowych w ustawie nowelizującej (Dz.U. 2015 poz. 1158), do oceny skutków prawnych czynności podjętych przed jej wejściem w życie należy stosować przepisy dotychczasowe, a zatem art. 23 ust. 2 tej ustawy.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/12 (OSNC 2013, nr 6, poz. 75), prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu. Z niepodzielności udziału w nieruchomości wspólnej wynika, że w razie głosowania według zasad przyjętych w art. 23 ust. 2 i 2a u.w.l., jeden głos przysługuje współwłaścicielom wspólnie, skoro bowiem udział jest niepodzielny, to niepodzielne jest również wynikające z niego prawo głosu. W konsekwencji należy przyjąć, że wszyscy współwłaściciele odrębnego lokalu mają w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty tylko jeden wspólny głos. Podjęcie decyzji co do wykonania wspólnego prawa jednego głosu jest uprawnieniem przysługującym wszystkim współwłaścicielom lokalu i wynika z udziału w nieruchomości wspólnej jako części składowej lokalu, uzasadnione jest więc stosowanie do takiej decyzji przepisów o zarządzie rzeczą wspólną (art. 199 i 201 k.c.).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 17 czerwca 2015r. sygn. akt I CSK 355/14 LEX nr 1733252: „O tym, czy uchwała wspólnoty stanowi czynność zwykłego zarządu, czy przekracza zakres zwykłego zarządu decyduje przedmiot uchwały, a nie sam akt głosowania. Ustalenie sposobu głosowania nad uchwałą jest zdeterminowane przedmiotem uchwały: jeżeli uchwała dotyczy kwestii przekraczających zakres zwykłego zarządu, do głosowania nad nią należy stosować zasady przewidziane w art. 199 k.c., a więc konieczna jest jednomyślność wszystkich

współwłaścicieli. Natomiast jeżeli uchwała dotyczy czynności zwykłego zarządu, do jej podjęcia wystarczy, zgodnie z art. 201 k.c., zgoda większości współwłaścicieli, a więc głosowanie za jej podjęciem przez większość współwłaścicieli. Wybór przez współwłaścicieli członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej należy zaliczyć do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną.”

Z kolei w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 stycznia 2016r. sygn. akt I CSK 1047/14 Sąd Najwyższy wskazał, iż odróżnienia wymaga czynność polegająca na oddaniu głosu nad uchwałą, do czego upoważnia pełnomocnictwo, od uchwały właścicieli, do której dochodzi w wyniku głosowania. Pełnomocnictwo upoważnia do dokonania jednostronnej czynności polegającej na oddaniu głosu w głosowaniu nad uchwałą, a nie na podjęciu uchwały. Konsekwencją powyższego stanowiska jest przyjęcie, że przedmiot czynności prawnej, do dokonania której w imieniu reprezentowanego upoważnia pełnomocnictwo, nie jest tożsamy z przedmiotem uchwały, która w wyniku głosowania ma zostać podjęta. A zatem to, że podejmowana uchwała dotyczy kwestii przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością wspólną nie oznacza automatycznie, że głosowanie nad nią także przekracza zwykły zarząd majątkiem mocodawcy.

Podzielając powyższy pogląd należy wskazać, iż w niniejszej sprawie samo oddanie głosu nad uchwałą o wyborze członków zarządu, to czynność zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, jakim jest lokal stanowiący przedmiot współwłasności. Jednakże zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną za taką czynność nie może być uznana. Jest to czynność dla której sam ustawodawca, ze względu na znaczenie tej czynności, przewidział formę aktu notarialnego. Członkowie Wspólnoty nabywając lokal zdecydowali się już w akcie notarialnym na formę zarządu wskazaną w art. 18 u.w.l. Zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną może się łączyć ze zmianą opłat z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej i tym samym opłat przypadających ma lokal, zmianą sposobu rozliczeń, osobistym udziałem właścicieli lokali w pracach zarządu itp. Należy zatem, w ocenie Sądu Apelacyjnego, uznać głosowanie nad taką uchwałą za czynność przekraczającą zwykły zarząd lokalem stanowiącym przedmiot współwłasności.

Głosowanie przez jednego ze współwłaścicieli lokalu, który dysponuje większościami udziałem jest skuteczne dla czynności zwykłego zarządu i oznacza głosowanie całym udziałem związanym z lokalem. Głosowanie przez jednego ze współwłaścicieli, który nie dysponuje większościami udziałem może być skuteczne w sytuacji, gdy inni współwłaściciele udzielili mu upoważnienia do oddania jednego wspólnego głosu w imieniu ich wszystkich. W praktyce często współwłaściciele lokalu typują jednego z nich do udziału w zebraniu Wspólnoty i oddania głosu w imieniu wszystkich. Pełnomocnictwo do oddania głosu nie musi być co do zasady udzielone w formie pisemnej, aczkolwiek udzielenie go w formie ustnej może nasuwać później trudności dowodowe. Jeżeli głos został oddany przez jednego współwłaściciela w imieniu wszystkich, a pozostali nie zaprotestowali na zebraniu, ani nie kwestionowali tego później, nie zaskarżyli też uchwały, to należy domniemywać, że głos został oddany za ich zgodą i wiedzą (art. 231 k.p.c.).

Jeśli chodzi o małżonków, to już z treści art. 36§2 k.r.o. wynika, iż każdy z małżonków może samodzielnie wykonywać czynności zarządu majątkiem wspólnym, a głosowanie nad uchwałą wspólnoty nie jest czynnością wymagającą zgody drugiego małżonka; nie wykazano też, aby drugi małżonek złożył sprzeciw przeciwko czynnościom zarządu małżonka, który głosował. Podobnie udzielenie pełnomocnictwa do głosowania dla innej osoby przez jednego z małżonków należy uznać za skuteczne.

Ustawa o własności lokali w dacie podjęcia zaskarżonych uchwał nie stawiała żadnych szczególnych wymogów dla udzielenia pełnomocnictwa do oddania głosu na zebraniu Wspólnoty. Zgodnie z art. 1 ust. 2 tej ustawy w zakresie nieunormowanym należy zatem stosować w tej kwestii przepisy kodeksu cywilnego. Co do zasady pełnomocnictwo może być udzielone w formie ustnej, chyba że ustawa wymaga formy szczególnej. Zgodnie z art. 98 i 99§2 k.c. do czynności zwykłego zarządu wystarczające jest pełnomocnictwo ogólne; jednakże pełnomocnictwo ogólne powinno być udzielone na piśmie. Natomiast pełnomocnictwo do czynności przekraczających zwykły zarząd powinno mieć charakter pełnomocnictwa rodzajowego (art. 98 k.c.). Załączone do akt pełnomocnictwa mają charakter pełnomocnictw rodzajowych, określają bowiem konkretne czynności do jakich został ustanowiony pełnomocnik, a upoważnienie do głosowania dotyczy uchwał przewidzianych porządkiem obrad, który był wcześniej ustalony.



Pełnomocnictwa te dotyczą reprezentacji i głosowania na zebraniu w dniu 14 maja 2014r. Tymczasem głosowanie nad planowanymi wcześniej uchwałami przeprowadzono skutecznie dopiero w dniu 16 czerwca 2014r. Jednakże skoro zebranie w dniu 14 maja 2014r. zostało przerwane i było kontynuowane w dniu 16 czerwca 2014r., należy uznać, iż pełnomocnictwa nadal zachowały skuteczność.

Jednakże niezależnie do powyższych wywodów w niniejszej sprawie zasadnie Sąd Okręgowy ustalił, iż zaskarżone uchwały nie zostały skutecznie podjęte. Należy wskazać, iż D. C. udzielił S. W. i M. J. (2) wyraźnego pełnomocnictwa do reprezentowania i oddania głosu na zebraniu w dniu 14 maja 2014r., i takie pełnomocnictwa zostały dołączone do akt sprawy; natomiast nie zostało wykazane w niniejszym postępowaniu, aby udzielił pełnomocnictwa M. J. (1), który w jego imieniu zagłosował. D. i I. C. to właściciele lokalu nr (...), z którym wiąże się udział (...) tj. 0,47% wszystkich udziałów. Skoro istnienie pełnomocnictwa dla tej osoby zostało zakwestionowane przez powoda w niniejszym procesie, strona pozwana winna była wykazać, że takie upoważnienie zostało faktycznie udzielone, a tego nie wykazała.

Natomiast pełnomocnictwa dla S. N. i S. W. udzielone przez jednego ze współwłaścicieli lokalu nr (...) – A. K., współwłaścicielkę lokalu nr (...) – E. S. i współwłaściciela lokalu nr (...) – M. K. można uznać za skuteczne, skoro pozostali współwłaściciele nie kwestionowali tego.

Zasadnie Sąd Okręgowy uznał za nieważne dalsze pełnomocnictwo udzielone przez P. K. - pełnomocnika L. K. (właściciela lokali nr (...)) dla S. N., bowiem takie uprawnienie nie wynikało z treści pełnomocnictwa ani z przepisów (art. 106 k.c.). Z lokalami L. K. wiążą się udziały w nieruchomości wspólnej wynoszące 0,45% i 0,24%.

Strona powodowa podniosła, iż właścicielem lokalu nr (...) była J. N., a pełnomocnictwa do głosowania udzieliła inna osoba tj. J. K. (2). Na tę okoliczność powód złożył odpis z księgi wieczystej wg stanu na dzień 21 lipca 2014r. (k. 135). Odpis ten nie zawiera wzmianki o nowym wniosku dotyczącym zmiany właściciela lokalu. Strona pozwana kwestionując ten fakt i podnosząc, iż lokal został zbyty na rzecz J. K. (2) winna była złożyć stosowny dokument. Mimo ponad dwa lata trwającego procesu taki dokument nie został złożony. Nie można zatem uznać, aby Sąd I instancji naruszył art. 230 k.p.c. tylko z tej przyczyny, że nie uznał faktu zbycia lokalu za wykazany tylko na tej podstawie, że strona powodowa nie odniosła się ponownie do tej kwestii. Zgodnie z treścią przepisu Sąd musi wziąć pod uwagę cały materiał dowodowy, zaś w materiale tym istniał wskazany wyżej odpis z KW, zgodnie z którym to J. N. była w tej dacie właścicielem lokalu.

Niezależnie od powyższego - już brak skutecznego oddania głosów przez właścicieli lokali nr (...) powoduje, iż uchwały nie uzyskały wymaganej większości głosów i nie mogą być uznane za skutecznie podjęte. Zasadnie zatem Sąd Okręgowy uznał je za nieistniejące.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji. O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108§1 k.p.c.