

Sygn. akt I C 483/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 01 lipca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący **SSO Paulina Aslanowicz**

Protokolantsekr. sądowy Monika Śpionek

po rozpoznaniu w dniu 01 lipca 2015 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. A.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o stwierdzenie nieistnienia uchwały, ewentualnie jej uchylenie

1. stwierdza nieistnienie uchwały nr (...) z dnia 12 marca 2013 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.;
2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz powódki A. A. kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 483/14

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 06 maja 2014 roku powódka A. A. wniosła o stwierdzenie nieistnienia uchwały numer (...) z dnia 12 marca 2013 roku lub uchylenie tej uchwały. Ponadto powódka domagała się zasądzenia zwrotu kosztów sądowych.

W uzasadnieniu zgłoszonych żądań powódka powołała się na to, że uchwała nie została podjęta w dniu 12 marca 2013 roku, gdyż tego dnia nie była poddana pod głosowanie. Ponadto powódka wskazała, że uchwała w § 1 pkt 1a przewiduje naprawę schodów do piwnicy, które nie należą do nieruchomości wspólnej zarządzanej przez Wspólnotę, która podjęła uchwałę. Odnośnie natomiast § 2 uchwały, to nie wynika z niego, zdaniem powódki, czy wprowadzona zaliczka na fundusz remontowy jest opłatą jedнокrotną czy miesięczną, a w każdym przypadku powinna być ona naliczana w stosunku do udziałów w nieruchomości wspólnej. Ponadto powódka podała, że wnoszenie dodatkowych opłat na pokrycie kosztów remontów jest bezprzedmiotowe (pozew k. 2 - 4).

W odpowiedzi na pozew z dnia 22 grudnia 2014 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwana podniosła, że uchwała numer (...) została podjęta w trybie mieszanym, a do jej skutecznego podjęcia doszło na zebraniu właścicieli w dniu 25 marca 2013 roku w obecności powódki i od tej daty zaczął dla niej biec termin do zaskarżenia uchwały, który upłynął przed wytoczeniem powództwa. Ponadto pozwana powołała się na to, że zaskarżona uchwała została już wykonana, a remont schodów do piwnicy został z planu gospodarczego usunięty. Pozwana wskazała także, że sposób obciążenia współwłaścicieli kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej wynika z błędnego określenia wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, a udział powódki jest zaniżony (odpowiedź na pozew k. 71 - 75).

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie, z tym, że na rozprawie w dniu 15 kwietnia 2015 roku powódka sprecyzowała, że domaga się stwierdzenia nieistnienia uchwały numer (...), a na wypadek nieuwzględnienia tego żądania jej uchylenia. Dodatkowo w toku sprawy powódka podniosła argumenty odwołujące się do tego, że współwłaściciele lokali niewyodrębnionych nie głosowali wszyscy jednomyślnie za uchwałą, stanowiącą czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. W odpowiedzi na ten argument pełnomocnik pozwanej powołał się na to, że podjęcie uchwały mieściło się w ramach czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a opowiedzieli się za nią wszyscy współwłaściciele lokali niewyodrębnionych (pisma procesowe k. 99 - 102, 138 - 140, 162 - 164 oraz protokoły rozpraw k. 155, 201 i 205).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka A. A. jest współwłaścicielką lokalu o numerze (...) w nieruchomości budynkowej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W.. Powódce służy wraz z J. A. udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 0,032. Ponadto udziały w nieruchomości wspólnej przysługują H. N. w 0,055 oraz spadkobiercom dawnych właścicieli w osobach: B. G., W. G., M. T. i Z. T. po 0,1522 udziału oraz M. - L. i K. M. po 0,0791 udziału, a także D. M. i L. M. po 0,0730 udziału, którzy to spadkobiercy dysponują łącznie udziałem 0,913 (**dowody:** lista głosowania uchwały k. 80 oraz decyzja k. 133 - 135).

W postępowaniu administracyjnym dotyczącym ustanowienia na rzecz spadkobierców dawnych właścicieli nieruchomości przy ulicy (...) w W. użytkowania wieczystego A. A. podnosiła kwestię zaniżenia udziałów w częściach nieruchomości wspólnej, przysługujących właścicielom lokali numer (...). Pomimo to, udziały te nie zostały sprostowane i zgodnie z nimi odbywały się wszystkie głosowania we Wspólnocie. Podjęta w dniu 31 marca 2015 roku uchwała w sprawie wyrażenia zgody na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej i upoważnienia Zarządu Wspólnoty do dokonania powyższych czynności została zaskarżona przez powódkę z uwagi na podnoszone przez nią zastrzeżenia formalne (**dowody:** pismo k. 132, decyzja k. 133 - 135, listy elektroniczne k. 174 - 175, 186, 190 - 191, projekt umowy k. 176 - 184, akt notarialny k. 187 - 189 oraz zeznania stron: powódki A. A. k. 203 oraz członka Zarządu pozwanej K. M. k. 205).

Zgodnie z porządkiem obrad na zebraniu właścicieli w dniu 12 marca 2013 roku miała być omówiona kwestia remontów i funduszu remontowego, a ewentualnie podjęta uchwała w sprawie zakresu prac realizowanych ze środków funduszu remontowego w 2013 roku. Projekt tej uchwały o numerze (...) przewidywał jedynie § 1 z wolnym miejscem na wykaz prac, jakie mają zostać wykonane w bieżącym roku z funduszu remontowego. Projekt uchwały numer (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na rok 2013 i wysokości opłat właścicieli lokali na koszty zarządu nieruchomością wspólną przewidywał, że właściciele lokali pokrywają koszty zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do udziałów w nieruchomości wspólnej, a z zastrzeżeniem zgody właścicieli lokali do czasu usunięcia błędów w naliczeniu wielkości udziałów właściciele pokrywają koszty zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do powierzchni posiadanych lokali. Żaden projekt uchwały nie przewidywał wprowadzenia funduszu remontowego. Z uwagi na konieczność dalszych prac nad projektem uchwały numer (...) nie został on w dniu 12 marca 2013 roku poddany pod głosowanie (**dowody:** listy elektroniczne k. 103 - 106, projekty uchwał k. 107, 170, zawiadomienie k. 108, zeznania świadka Z. T. k. 157 oraz zeznania stron: powódki A. A. k. 202 i członka Zarządu pozwanej K. M. k. 204).

Uchwała numer (...) z dnia 12 marca 2013 roku w sprawie zakresu prac realizowanych ze środków funduszu remontowego w 2013 roku została poddana pod głosowanie na spotkaniu w dniu 25 marca 2013 roku, w którym wzięła udział powódka, przedstawiciele zarządcy i z ramienia współwłaścicieli: M. T., Z. T., K. M. i M. G.. Było to spotkanie, na które zaproszone zostały osoby zainteresowane w związku z planowanym omawianiem zasad współpracy z zarządcą. Nie został o nim powiadomiony jeden z właścicieli - H. N.. W poddanej pod głosowanie uchwale w § 1 ust. 1 właściciele lokali postanowili, że ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym wykonane zostaną w bieżącym roku następujące prace:

a) naprawienie schodów do piwnicy na kwotę 1.500 zł;

- b) przeniesienie wodomierza głównego oraz wykonanie przyłącza i sanitariatów w pomieszczeniu „Portierni” na kwotę 4.129,39 zł;
- c) wymiana pionów wod. – kan. II etap na kwotę 50.000 zł;
- d) aktualizacja projektu instalacji elektrycznej na kwotę 6.882,32 zł;
- e) I etap remontu instalacji elektrycznej na kwotę 41.293,92 zł;
- f) konserwacja tablic elektrycznych na kwotę 3.441,16 zł;
- g) wytyczne projektowe dla Konserwatora – Projekt windy do kwoty 1.000 zł;
- h) sprawdzenie i naprawa luźnych elementów elewacji frontowej budynku do kwoty 5.000 zł.

W ust. 2 § 1 uchwały właściciele lokali powierzyli zarządowi nieruchomości wspólnej wykonanie niniejszej uchwały. W § 2 zatwierdzono stawkę na fundusz remontowy w wysokości 3 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej przy przyjęciu, że stawka ta obowiązuje od dnia 01 kwietnia 2013 roku, a powierzchnia przyjęta do określenia wysokości naliczeń zaliczki na fundusz remontowy od dnia 01 kwietnia 2013 roku wynosi 1.658,35 metrów kwadratowych. Głosowanie odbywało się przez złożenie podpisu na liście głosowania. Pełnomocnictwa do głosowania nie były przedstawiane przy głosowaniu, lecz złożone u zarządcy i miały ogólny charakter. Od głosu wstrzymała się powódka, zaś spośród współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych głos oddali M. T. i Z. M. oraz w imieniu swoim i D. M. i L. M. K. M.. Na liście głosowania nie znalazł się podpis M. – L. ani jej pełnomocnika. Pełnomocnictwo z dnia 01 marca 2013 roku do reprezentowania jej na zebraniach członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) oraz do głosowania w jej imieniu nad uchwałami przewidzianymi w porządku obrad i innymi uchwałami poddanymi głosowaniu na zebraniach i w trybie obiegowym posiadał K. M.. Na liście głosowania nie został także złożony podpis w imieniu B. G. i W. G., którzy w dniu 15 marca 2013 roku udzielili pełnomocnictwa M. G. do reprezentowania ich na zebraniach członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. oraz do głosowania w ich imieniu nad uchwałami przewidzianymi w porządku obrad i innymi uchwałami oraz wnioskami poddanymi głosowaniu na zebraniach i w trybie obiegowym. M. G. opuścił spotkanie w dniu 25 marca 2013 roku zanim głosowana była uchwała numer (...). Złożył on obecnym na spotkaniu współwłaścicielom deklarację ustną, że jest za podjęciem pozostałych uchwał przygotowanych do głosowania na tym spotkaniu tj. uchwały numer (...). W korespondencji z powódką zarządca nieruchomości przyznała, że uchwała nie została podjęta na zebraniu (**dowody:** notatka ze spotkania k. 9, 82 - 86 uchwała k. 79 i jej załącznik k. 81, lista głosowania k. 80, listy elektroniczne k. 110, 113 – 118, oświadczenia k. 141 i 143, pełnomocnictwa k. 142, 144, 145, zeznania świadka Z. T. k. 157 – 158 ora zeznania stron: powódki A. A. k. 202 – 203 i członka Zarządu pozwanej K. M. k. 204).

W dniu 23 maja 2013 roku podjęta została uchwała w sprawie zatwierdzenia korekty zakresu prac realizowanych ze środków funduszu remontowego w 2013 roku przez przyjęcie wszystkich prac jak w § 1 uchwały numer (...) i jedynie zastąpienie podpunktu obejmującego wytyczne projektowe dla Konserwatora – Projekt windy osuszaniem ścian piwnic od strony lokalu użytkowego U -2 metodą iniekcji krystalicznej na kwotę 12.863,83 zł. Powódka głosowała przeciwko tej uchwale. Otrzymała informację o jej podjęciu w dniu 27 czerwca 2013 roku. Powódka prowadziła korespondencję dotyczącą tej uchwały, zaskarżyła ją do Sądu, lecz następnie pozew cofnęła. Na skutek uwag powódki co do finansowania schodów do piwnicy, stanowiących część wspólną innej nieruchomości, współwłaściciele przyjęli, że winny być one sfinansowane na koszt oficyny i tak się stało. Takie rozwiązanie przewidywało porozumienie numer (...) w sprawie ponoszenia kosztów utrzymania, napraw i remontów urządzeń, instalacji, części budynku oraz powierzchni i pomieszczeń wspólnie używanych przez właścicieli frontu i oficyny budynku przy ulicy (...) w W. zawarte w dniu 12 maja 2005 roku (**dowody:** uchwała k. 87, lista głosowania k. 87, lista k. 89, listy elektroniczne k. 113 – 115, 121 – 124 i 131, porozumienie k. 171 – 173, zeznania świadka Z. T. k. 156 oraz zeznania stron: powódki A. A. k. 203 oraz członka Zarządu pozwanej K. M. k. 205).

Listem elektronicznym z dnia 21 marca 2014 roku A. A. otrzymała od zarządcy budynku wiadomość o przesłaniu jej pisemnego zawiadomienia o podjęciu w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwały numer (...). Takie zawiadomienie o podjęciu uchwały numer (...) z dnia 12 marca 2013 roku w sprawie zakresu prac realizowanych ze środków funduszu remontowego w 2013 roku, zostało jej przesłane listem poleconym w dniu 21 marca 2014 roku (**dowody:** zawiadomienie z dowodem nadania k. 5 – 6 oraz listy elektroniczne k. 7 – 8).

P. – Centrum (...), działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W., wzywał A. A. do uregulowania zaległości w opłatach na fundusz remontowy pod rygorem skierowania sprawy do windykacji sądowej (**dowody:** wezwanie do zapłaty k. 126).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach niniejszej sprawy, które nie pozostawały ze sobą w sprzeczności i których autentyczności oraz zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy nie zakwestionowała skutecznie żadna ze stron niniejszego postępowania. Wobec niekwestionowania złożonych do akt kserokopii dokumentów brak było podstaw do żądania złożenia wyżej wymienionych dokumentów w oryginale.

W zakresie pokrywającym się z treścią przedstawionych dokumentów podstawę ustaleń stanu faktycznego stanowiły także osobowe źródła dowodowe w postaci zeznań świadka Z. T. (k. 156 – 159) i stron: powódki A. A. (k. 202 – 204) oraz członka Zarządu pozwanej K. M. (k. 204 – 205). Szersze bądź sprzeczne w stosunku do treści dokumentów relacje tych osób jako gołosłowne nie zasługiwały na przyznanie im waloru wiarygodności.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powódka zgłosiła dwa roszczenia, tj. roszczenie główne o ustalenie nieistnienia uchwały numer (...) z dnia 12 marca 2013, a na wypadek jego nieuwzględnienia żądanie uchylenia tej uchwały. Stąd też odrębnej analizy wymaga każde ze zgłoszonych i posiadających niezależny od siebie byt procesowy roszczeń, przy uwzględnieniu okoliczności, że w razie zgłoszenia w sprawie żądania ewentualnego Sąd orzeka o takim żądaniu jeżeli w chwili orzekania (art. 316 k.p.c.) żądanie główne nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgłoszone roszczenie o ustalenie nieistnienia uchwały jako oparte na art. 189 k.p.c. nie jest obwarowane żadnym terminem, lecz uwarunkowane istnieniem interesu prawnego w uzyskaniu wyroku ustalającego istnienie lub nieistnienie danego stosunku prawnego lub prawa. Dopuszczalność wytoczenia powództwa o ustalenie, bez ograniczenia go terminem zawitym przewidzianym w art. 25 u.w.l. dla roszczenia o uchylenie uchwały, w odniesieniu do uchwały wspólnoty mieszkaniowej została wprost wyrażona w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 roku (I CK 336/05, Lex numer 424423) i nie była kwestionowana w innych orzeczeniach.

W konsekwencji stwierdzić należy, że interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie w rozumieniu tego przepisu jest to taki interes, który wiąże się ze sferą prawną danego podmiotu. Próby ściślejszego zdefiniowania pojęcia interesu prawnego, które byłoby adekwatne do wszystkich wypadków, są o tyle trudne, że w każdej sytuacji wchodzi w grę nieco inne aspekty interesu prawnego i na czym innym on polega. Zgodnie jednak z jednolicie prezentowanym zarówno w orzecznictwie, jak i doktrynie poglądem interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. wyraża się m.in. w obiektywnej, tj. wywołanej rzeczywistym naruszeniem albo zagrożeniem określonej sfery prawnej potrzebie uzyskania określonej treści wyroku i usunięciu stanu niepewności co do stanu prawnego, jeżeli istnieje potrzeba wprowadzenia jasności co do konkretnego stosunku prawnego lub prawa. Niepewność co do istnienia bądź nieistnienia określonego stosunku prawnego może przy tym wynikać z wielu przyczyn. Może być na przykład wynikiem spodziewanego kwestionowania prawa. Przyczyną tej niepewności może być także sama ewentualność powstania skutków naruszenia prawa lub powstania niekorzystnej sytuacji po stronie powoda, gdy istnieją czasowe ograniczenia dochodzenia roszczeń danego rodzaju (tak Sąd Najwyższy min. w wyroku z dnia 24 marca 1987 roku, III CRN 57/87, OSNPG, Nr 7, poz. 27, wyroku z dnia 14 lipca 1972 roku, III CRN 607/71, OSN z 1973 roku, Nr 4, poz. 64 oraz uzasadnieniu uchwały z dnia 25 stycznia 1995 roku, III CZP 179/94, OSNC z 1995 roku, Nr 5, poz.76).

Z uwagi na fakt, że powódka jest współwłaścicielką lokalu numer (...) w budynku przy ulicy (...) w W., bezspornie posiada interes prawny w ustaleniu nieistnienia uchwały numer (...) z dnia 12 marca 2013 roku. Skoro bowiem w oparciu o wskazaną uchwałę pozwana Wspólnota domaga się od powódki opłat na fundusz remontowy, to uchwała ta wywiera skutki w sferze praw majątkowych powódki.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że judykatura wypracowała głównie na gruncie prawa spółdzielczego pewien katalog przesłanek umożliwiających stwierdzenie nieistnienia uchwały. I tak zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 24 września 2003 roku (I PK 336/2002, OSNP z 2004 roku, Nr 18, poz. 314) uchwała organu spółdzielni może być uznana za nieistniejącą jedynie w przypadku najpoważniejszych wad, wykluczających wyrażenie oświadczenia woli uprawnionych podmiotów, choćby z naruszeniem przepisów prawa. Sąd Najwyższy wskazał, iż termin „czynność prawna nieistniejąca” oznacza sytuację, gdy ktoś nie zachował się w sposób, który uzasadniałby zakwalifikowanie tego zachowania jako oświadczenia woli, jeżeli natomiast zostanie stwierdzone istnienie oświadczenia woli, to występuje swoiste domniemanie jego skuteczności. Z kolei Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 24 czerwca 1994 roku (III CZP 81/94, OSNCP z 1994 roku, Nr 12, poz. 241), stwierdził, że o uchwale nieistniejącej można mówić wtedy, gdy występują takie podstawowe uchybienia w zakresie elementów konstytuujących uchwałę, jak niezwołanie walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli spółdzielni), czy brak wymaganej w ustawie lub statucie większości głosów do podjęcia uchwały. Sąd Najwyższy podkreślił, iż jeżeli w rzeczywistości uchwała nie zapadła, to nie sposób mówić o niej, że jest ona skuteczna lub bezskuteczna, uchwała bowiem w takim wypadku nie istnieje, zatem uchwały takiej - jako nie istniejącej - nie można zaskarżyć w trybie art. 42 § 2 Prawa spółdzielczego. W innych orzeczeniach do przyczyn zakwalifikowania uchwały jako nieistniejącej zaliczono podjęcie uchwały przez osoby niebędące uprawnionymi w tym zakresie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 1992 roku, I CRN 38/92, OSNCP z 1993 roku, Nr 3, poz. 45) oraz sfalszowanie wyniku głosowania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1972 roku, II CR 171/72, OSNCP z 1973 roku, Nr 7 - 8, poz. 135).

Poglądy doktryny i powołane orzecznictwo sądowe wskazują więc, że o nieistnieniu uchwały organu można mówić jedynie w przypadku wystąpienia najpoważniejszych wad wykluczających możliwość stwierdzenia istnienia oświadczenia woli uprawnionych podmiotów, wyrażonego choćby z naruszeniem przepisów prawa. Wskazuje się przy tym, że ustawodawca nie traktuje nawet wadliwego zwołania organu uprawnionego do powzięcia uchwały za uchybienie powodujące jej nieistnienie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 2005 roku, II CK 628/04, (...)).

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należy, że w niniejszej sprawie zaistniała sytuacja, skutkująca koniecznością uznania, że uchwała numer (...) z dnia 12 marca 2013 roku nie istnieje.

Po pierwsze, bezsporne było pomiędzy stronami, że na zebraniu w dniu 12 marca 2013 roku uchwała ta, choć objęta porządkiem obrad, w ogóle nie była głosowana. Brak jest w konsekwencji podstaw do przyjęcia, by jako element normatywny wewnątrz Wspólnoty mogła funkcjonować uchwała numer (...) z dnia 12 marca 2013 roku, gdyż w tym dniu oświadczenia woli składające się na ten akt w ogóle nie zostały złożone. Ponadto uchwała numer (...) została w zakresie jej § 1 zastąpiona uchwałą numer (...) z dnia 23 maja 2013 roku, a w konsekwencji w tym zakresie utraciła całkowicie swój byt normatywny.

Po drugie, gdyby przyjąć – jak podnosiła ostatecznie strona pozwana – że uchwała podjęta została na zebraniu właścicieli w dniu 25 marca 2013 roku, to również brak podstaw do uznania faktu jej zaistnienia w obrocie prawnym. Twierdzeniom powódki o braku zwołania zebrania właścicieli na ten dzień, a jedynie spotkania zainteresowanych osób z zarządcą nieruchomości, co potwierdza korespondencja elektroniczna i okoliczność udokumentowania tego zdarzenia jedynie notatką ze spotkania, pozwana Wspólnota nie przeciwstawiła bowiem jakichkolwiek dowodów. W tym kontekście wskazać należy, że to na pozwanej spoczywał ciężar udokumentowania sposobu zwołania i przeprowadzenia zebrania właścicieli.

Po trzecie, nawet przy przyjęciu tezy o poddaniu uchwały pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów, to nie można podzielić poglądu, że została ona skutecznie podjęta.

Odnosząc się do przedmiotu zaskarżonej uchwały, stwierdzić należy, że co prawda status funduszu remontowego nie został w ogóle uregulowany ustawowo, to nie ma wątpliwości, że właściciele lokali mogą go utworzyć mocą podjętej uchwały. W takiej sytuacji zgromadzone na nim środki są uiszczane przez właścicieli w ramach realizacji obowiązku ponoszenia przez nich kosztów zarządu przewidzianego w art. 14 pkt 1 u.w.l. Z art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l. wprost zaś wynika, że do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu należy ustalanie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu, a w tej kategorii mieści się decyzja o wysokości wpłat na fundusz remontowy, gdyż wydatki na remonty stanowią jeden z podstawowych elementów kosztów zarządu nieruchomością wspólną (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 24 września 2013 roku, I ACa 571/13, Lex numer 1394307).

W konsekwencji zgodnie art. 199 k.c., stosowanym na podstawie art. 1 ust. 2 u.w.l., do głosowania nad przedmiotową uchwałą potrzebna była zgoda wszystkich współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych, która nie została wyrażona. Na liście głosowania w ogóle nie złożono bowiem podpisów w imieniu B. G., W. G. i M. L.. Co prawda w toku sprawy K. M. złożył oświadczenie, że głosował także w imieniu tej ostatniej osoby, powołując się na udzielone przez nią pełnomocnictwo, to jednakże sam zeznał, że głosowanie odbywało się przez złożenie podpisu. Skoro zatem w swoim imieniu oraz D. M. i L. M. zmanifestował on wolę podjęcia uchwały w ten sposób, a w imieniu M. L. Coze nie, to znaczy, że nie głosował w jej imieniu. To samo dotyczy B. G. i W. G., których na zebraniu reprezentował M. G.. Podał on zaś wprost w złożonym oświadczeniu, że opuścił spotkanie przed głosowaniem uchwały numer (...), a w konsekwencji nie głosował za nią. Jego wcześniejsza ustna deklaracja co do chęci głosowania za uchwałą, której zresztą nie potwierdza notatka ze spotkania, nie posiada zaś doniosłości prawnej, gdyż nie przełożyła się ona na upoważnienie do głosowania w imieniu jego mocodawców udzielone konkretnej osobie i na złożenie przez nią podpisu za uchwałą w ich imieniu.

Ponadto zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 15 października 2002 roku (II CKN 1479/00, OSNC z 2004 roku, Nr 1, poz. 8) skoro ustawa o własności lokali nie normuje kwestii pełnomocnictwa udzielonego przez poszczególnych właścicieli lokali, to w tym przedmiocie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego z mocy art. 1 ust. 2 u.w.l.. Art. 98 k.c. stanowi zaś, że pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu, a do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba, że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnych czynności. Kryterium rozróżnienia między pełnomocnictwem ogólnym a rodzajowym jest zaś 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 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 (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 04 listopada 1998 roku, II CKN 866/97, OSCN 1999, numer 3, poz. 66).

Odnosnie zaś pełnomocnictw rodzajowych do głosowania nad uchwałami we wspólnocie mieszkaniowej wprost wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powołanego powyżej wyroku z dnia 15 października 2002 roku, że powinny one określać konkretną uchwałę lub zebranie właścicieli lokali i przewidziany na nim porządek obrad.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania oraz treść pełnomocnictw złożonych do akt oraz okoliczność, że zgodnie z zeznaniami K. M. wszystkie pełnomocnictwa, na podstawie których odbyło się głosowanie nad uchwałą numer (...), miały charakter generalny i stały, a nie jak to określił „jednostkowy,” Sąd doszedł do przekonania, że nie były to pełnomocnictwa rodzajowe, albowiem w sposób ogólny wskazywały czynności, do podejmowania których pełnomocnicy zostali upoważnieni. W konsekwencji czynności prawne dokonane bez należytego umocowania należy uznać za nieważne i nie podlegające konwalidacji. Zgodnie bowiem z treścią art. 104 k.c. jednostronna czynność prawna dokonana w cudzym imieniu bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu jest nieważna. Podkreślenia wymaga, iż przekroczenie zakresu umocowania polega na jakimkolwiek naruszeniu granic umocowania określonych przez mocodawcę w treści pełnomocnictwa bądź w treści stosunku stanowiącego podstawę pełnomocnictwa.

Zważywszy na powyższe, stwierdzić należy, że głos za uchwałą oddali skutecznie jedynie M. T. i Z. T., a co za tym idzie uchwała nie uzyskała nie tylko zgody wszystkich współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych, ale nawet ich większości. W konsekwencji z wszystkich podanych przyczyn zaskarżoną uchwałę należy uznać za niepodjętą.

Z uwagi na uwzględnienie żądania zgłoszonego przez powódkę na pierwszym miejscu, rozpoznaniu nie podlegało żądanie ewentualne.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.