

Sygn. akt I A Ca 791/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Elżbieta Bieńkowska
Sędziowie	:	SA Janusz Leszek Dubij SA Małgorzata Dołęgowska (spr.)
Protokolant	:	Iwona Aldona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 3 kwietnia 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. M. i T. W.**

przeciwko **(...)w B.**

o ustalenie nieistnienia lub uchylenie uchwały

na skutek apelacji **pozwanej**

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 23 lipca 2013 r. sygn. akt I C 1740/12

I. **zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że ustala nieważność uchwały nr (...) w B. z dnia 16 czerwca 2012 r. w zakresie wyboru do zarządu (...) - M. Ł. i oddala powództwo w pozostałej części;**

II. **oddala apelację w pozostałym zakresie;**

III. **znosi wzajemnie między stronami koszty procesy za drugą instancję.**

UZASADNIENIE

Powodowie M. M. i T. W. wnieśli o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) z dnia 16 czerwca 2012 r. (...) w B. w przedmiocie wyboru Zarządu (...)w osobach B. U. (1), A. D. i M. Ł., ewentualnie o uchylenie w całości tej uchwały z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali i statutem Wspólnoty oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana wnosiła o oddalenie powództwa na koszt powodów.

Wyrokiem z dnia 23 lipca 2013 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku ustalił, że uchwała pozwanej (...) w B. numer (...) z dnia 16 czerwca 2012 roku, w sprawie wyboru Zarządu (...), nie istnieje i obciążył pozwaną kosztami procesu. Rozstrzygnięcie to oparł o następujące ustalenia faktyczne i ocenę prawną.

W dniu 16 czerwca 2012 r. G. T. i R. B. zwołali zebranie (...) w B. w przedmiocie wyboru Zarządu pozwanej (...). Kandydatami na członków zarządu byli: A. D., R. K., M. W., M. Ł., D. R. i B. U. (2). Każdy z głosujących miał prawo oddać głos najwyżej na 3 spośród zgłoszonych kandydatów. Głosowanie odbywało się w trakcie zebrania oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów. Podczas zebrania członkowie (...) wybrali Komisję Skrutacyjną w osobach A. S., Z. K. i P. T.. Głosy na zebraniu i podczas indywidualnego zbierania głosów były zbierane przez R. B. i G. T.. Oddane procentowo głosy były wpisywane do komputera przez przedstawiciela administratora pozwanej Wspólnoty G. R. (1), a następnie przeliczane.

W głosowaniu nad uchwałą podjętą w dniu 16 czerwca 2012 r. wzięło udział 83,39 % udziałów. Głosowali właściciele, bądź osoby trzecie. Pełnomocnictwa udzielane tym osobom były przedkładane w formie pisemnej przed głosowaniem, względnie mocodawca potwierdzał pisemnie czynności pełnomocnika po oddaniu przez niego głosu. Część kart do głosowania nie była podpisana przez wszystkich właścicieli danego lokalu, bądź też osoby oddające głosy przez złożenie podpisu pod wybranymi kandydaturami nie miały wymaganego upoważnienia do reprezentowania właścicieli lokali. Zdarzało się, że było ono udzielone przez jednego właściciela, mimo że prawo do lokalu przysługiwało kilku osobom (także małżonkom na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej). Niektóre pełnomocnictwa nie zawierały rodzaju czynności, do której dokonania był umocowany pełnomocnik. Głosy reprezentujące 47,31 % udziałów w pozwanej Wspólnocie były dotknięte tymi brakami.

W ocenie Sądu, powództwo było uzasadnione.

Na wstępie też wskazał, że sposób sformułowania powództwa narzucał Sądowi obowiązek zbadania w pierwszej kolejności, czy zaskarżona uchwała została podjęta zgodnie z wymaganą w art. 23 powołanej ustawy większością głosów. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów nie stanowi bowiem wyrażenia woli zebrania współwłaścicieli, a w rezultacie nie może być uznana za istniejącą na podstawie art. 189 k.p.c.

W świetle powołanego art. 23 ust. 1 uchwały są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Możliwe jest podjęcie uchwały częściowo na zebraniu, częściowo zaś w drodze indywidualnego zbierania głosów. Stosownie zaś do art. 23 ust. 2 ustawy uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Uchwała jest wiążąca, jeżeli za jej przyjęciem opowiedziała się większość uprawnionych do głosowania. Większość oblicza się nie według liczby współwłaścicieli, lecz według wielkości udziałów, a do jej przyjęcia konieczne jest oddanie więcej niż 50 % głosów.

W ocenie Sądu kwestionowana uchwała nie uzyskała wymaganej większości głosów, gdyż znaczna część oddanych głosów wyrażona w procentowym udziale była nieważna. Analiza kart do głosowania oraz zeznania przesłuchanych w sprawie świadków wskazują, że ich część została wypełniona przez osoby nie będące właścicielami, nie dysponujące właściwym upoważnieniem. Nie podzielił jednocześnie stanowiska powodów, że upoważnienie do oddania głosu na wybranego kandydata w imieniu właściciela lokalu powinno być sporządzone w formie aktu notarialnego, uznając, że nie znajduje ono potwierdzenia w odpowiednich przepisach ustawy o własności lokali. W niniejszej sprawie pisemne pełnomocnictwa do uczestniczenia w zebraniu członków Wspólnoty w dniu 16 czerwca 2012 r. i podejmowania uchwał będących przedmiotem tego zebrania nie zostały więc sporządzone w niewłaściwej formie.

Istotne dla rozstrzygnięcia sprawy było, czy oddanie głosu nad zaskarżoną uchwałą przez jednego ze współwłaścicieli, lub przez pełnomocnika upoważnionego przez jednego współwłaściciela (współmałżonka) było ważne. Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, Sąd Okręgowy wskazał, że prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu.

Nieruchomość lokalowa jest bowiem niepodzielnym przedmiotem współwłasności. Udział w nieruchomości wspólnej stanowi część składową lokalu, co przemawia za uznaniem za niepodzielny także tego udziału, ponieważ art. 47 § 1 k.c. wyłącza możliwość uczynienia części składowej rzeczy odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Ze względu na niepodzielność udziału i związanego z nim prawa głosu uzasadnione jest przyjęcie, że w przypadku głosowań na zasadach ogólnych, gdy większość głosów liczona jest według wielkości udziałów, współwłaściciele mogą oddać tylko jednolity głos, którego siła mierzona jest wielkością wspólnego udziału w nieruchomości wspólnej. Oznacza to, że współwłaściciele lokalu stanowiącego odrębną własność powinni umocować jednego z nich lub osobę trzecią do uczestniczenia w zebraniu członków wspólnoty mieszkaniowej z prawem głosowania (podejmowania uchwał) zgodnie z art. 199 k.c. lub art. 201 k.c. w zależności od tego, czy umocowanie dotyczy czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, czy też czynności zwykłego zarządu.

W tych okolicznościach głosowanie nad zaskarżoną uchwałą przez jednego ze współwłaścicieli, lub osobę trzecią, nie legitymujących się upoważnieniem udzielonym przez współwłaścicieli lokalu było wadliwe i nie mogło być uznane za uzewnętrznienie ich woli w sprawie objętej przedmiotem głosowania.

W niniejszej sprawie głosy reprezentujące 47,31 % udziałów w pozwanej (...) na 83,39 % udziałów uczestniczących w głosowaniu były dotknięte bądź tymi brakami, bądź też zostały oddane przez osoby nie będące właścicielami, a nie legitymujące się pełnomocnictwem rodzajowym właściciela. Stwierdzone podczas indywidualnego oddawania głosów uchybienia nie zostały też konwalidowane przez późniejsze potwierdzenie tej czynności przez właścicieli, co jest możliwe na podstawie art. 104 k.c. w zw. z art. 103 k.c. Zazwyczaj bowiem, potwierdzenie tej czynności nie zostało dokonane przez wszystkich współwłaścicieli.

W tych okolicznościach Sąd przyjął, że zaskarżona uchwała nie uzyskała wymaganej przez art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali większości, co uzasadniało uznanie jej za nieistniejącą na podstawie art. 189 k.p.c.

Powód zarzucał też, że przy podejmowaniu spornej uchwały doszło do wielu nieprawidłowości, które mogły mieć wpływ na zgodność spornej uchwały z przepisami ustawy o własności lokali oraz zapisami Statutu pozwanej Wspólnoty. Na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali właściciel może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub z umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, lub w inny sposób narusza jego interesy. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne. Ocena, czy uchwała została podjęta zgodnie z zapisami statutu, lub regulaminu Wspólnoty powinna być poprzedzona analizą, czy zawarte w tym statucie lub regulaminie postanowienia są zgodne z przepisami ustawy o własności lokali. Nie wszystkie stwierdzone uchybienia stanowią podstawę uchylenia uchwały, a jedynie takie, które miały wpływ na jej treść, lub sposób podjęcia.

W ocenie Sądu, z materiału dowodowego wynika, że podczas zebrania Wspólnoty i głosowania nad sporną uchwałą nie zostały zachowane wymogi przewidziane w ustawie o własności lokali i statucie pozwanej Wspólnoty. Zebranie zostało zwołane przez R. B. i G. T., którzy na podstawie uchwały nr(...) z dnia 19 marca 2002 r. zostali odwołani z funkcji członków zarządu (k. 49) (art. 30 ust. 1 ustawy o własności lokali, § 15 statutu). Osoby te zbierały głosy na zebraniu i podczas indywidualnego głosowania, co nie odpowiadało wymogom art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz zapisom § 12 ust. 4 statutu pozwanej Wspólnoty, zgodnie z którym zadanie to należało do Komisji Skrutacyjnej. Sąd miał jednak na uwadze, że pozwana jest dużą Wspólnotą, w której od wielu lat nie powołano skutecznie zarządu. Nie ma więc organu, który reprezentowałby Wspólnotę, jak również byłby uprawniony do zwołania zebrania właścicieli w trybie art. 30 ust. 1 pkt 3, lub art. 31 ustawy o własności lokali. Podjęte czynności przez osoby nieuprawnione miały więc na celu zmianę tego stanu rzeczy i doprowadzenie do wyboru zarządu. Niezależnie od tego Sąd przyjął, że zwołanie zebrania przez osoby nieuprawnione oraz zbieranie przez nie głosów nad kwestionowaną uchwałą nie miało wpływu na jej treść. Z okoliczności sprawy, w jego ocenie, nie wynika, aby właściciele lokali nie zostali poinformowani należycie o zebraniu, jego porządku i treści kwestionowanej uchwały. G. T. podczas indywidualnego zbierania głosów dysponowała projektem uchwały i udostępniała ją mieszkańcom Wspólnoty do wglądu. Nieprawidłowości dotyczyły

jedynie głosowania nad uchwałą przez osoby nie legitymujące się odpowiednim pełnomocnictwem, co miało wpływ na ilość głosów ważnie oddanych i skutkowało tym, że uchwała nie została podjęta.

Powód zarzucał też, że nie została zachowana tajność głosowania, karty do głosowania nie były podpisane przez członków Komisji Skrutacyjnej, a podpisy złożone na niektórych z nich nie były czytelne, mimo że wymóg ten był przewidziany w § 13 statutu pozwanej Wspólnoty. W ocenie Sądu, materiał dowodowy nie dostarczył jednak podstaw do przyjęcia, że uchybienia te miały wpływ na treść uchwały, lub jej podjęcie. Przepisy ustawy o własności lokali nie zawierają ponadto żadnych regulacji przewidujących wymóg tajności głosowania, podpisywania kart do głosowania przez zarząd lub komisję skrutacyjną oraz obowiązku składania czytelnych podpisów.

W tych warunkach Sąd przyjął, że stwierdzone uchybienia nie uzasadniały uchylenia w trybie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali kwestionowanej uchwały w przypadku, gdyby została podjęta wymaganą większością głosów.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c.

Pozwana wniosła apelację od tego wyroku, zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów postępowania:

a) art. 72 § 1 pkt 1 i § 2 k.p.c. w zw. art. 195 k.p.c. - przez ich niezastosowanie i błędne przyjęcie, że legitymację bierną w niniejszej sprawie posiada sama Wspólnota Mieszkaniowa, podczas gdy z istoty pośrednio kwestionowanego przez pozwanych stosunku prawnego wynika, że legitymacja ta przysługuje łącznie pozwanej Wspólnocie i członkom zarządu powołanym do pełnienia funkcji na mocy zaskarżonej uchwały nr (...) z 16.06.2012 r.,

b) art. 328 k.p.c. - przez niewyjaśnienie w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, uniemożliwiający kontrolę instancyjną, które konkretnie głosy za podjęciem zaskarżonej uchwały oddane zostały z udziałów objętych współwłasnością (lub wspólnością majątkową małżeńską) i są nieważne z powodu uczestniczenia w głosowaniu tylko niektórych współwłaścicieli, bez umocowania pozostałych, lub przez jednego tylko z małżonków;

2) mający wpływ na treść zaskarżonego wyroku błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za jego podstawę, polegający na uznaniu, że nieważny jest głos (lub pełnomocnictwo) oddany jedynie przez jednego z małżonków w sytuacji, gdy udział przysługujący im w nieruchomości wspólnej objęty jest wspólnością majątkową małżeńską;

3) naruszenie prawa materialnego - art. 189 k.p.c. - przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że występując z żądaniem ustalenia nieistnienia uchwały nr (...) z dnia 16.06.2012 r. przeciwko samej Wspólnocie mieszkaniowej powodowie mają interes prawny i w związku z tym zachodzi podstawa do uwzględnienia powództwa na podstawie przepisu art. 189 k.p.c., gdy tymczasem wydany w skutek uwzględnienia takiego żądania wyrok w rzeczywistości nie rozwiązuje istoty sporu pomiędzy powodami, a członkami zarządu powołanymi na mocy zaskarżonej uchwały, co do ważności powołania zarządu.

Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa na koszt powodów, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanej (...) była częściowo uzasadniona.

Sąd Apelacyjny nie podziela zarzutu naruszenia art. 189 k.p.c. ani art. 72 § 1 i 2 k.p.c. w kontekście możliwości skierowania powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały tylko przeciwko Wspólnocie, podczas gdy zdaniem skarżącego należy je skierować również przeciwko członkom zarządu powołanym w wyniku podjęcia tej uchwały. Wprawdzie zgodzić się należy, że w procesie o ustalenie nieważności czynności prawnej na podstawie art. 189 k.p.c. legitymację bierną mają obie strony stosunku prawnego powstałego w wyniku tej czynności, to jednak nie dotyczy

to w ocenie Sądu Apelacyjnego uchwał nieistniejących, o których mówimy tylko wtedy, gdy przy ich podejmowaniu dopuszczono się takich uchybień, które dyskwalifikują taką uchwałę jako wolę organu korporacyjnego.

Panuje zgoda co do tego, że przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. przykładowo orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 9 października 1972 r., II Cr 171/72, OSNC 1973, nr 7 - 8, poz. 135; z dnia 14 kwietnia 1992 r., I CRN 38/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 45; z dnia 4 lutego 1999 r., II CKN 804/ 98, OSNC 1999, nr 10, poz. 171, czy z dnia 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94, OSNC 1994, nr 12, poz. 241). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 lutego 2006 r., (CK 336/05, LEX nr 424423) wprawdzie orzeczenia te wydawane były na tle uchwał organów spółdzielni lub organów spółek, ale niewątpliwie zachowują swój walor odpowiednio także na gruncie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe. Dodać należy, iż o ile odnośnie do uchwał zgromadzenia wspólników spółki z ograniczoną odpowiedzialnością faktycznie pojawia się nurt orzecznictwa kwestionujący możliwość ich zaskarżenia na podstawie art. 189 k.p.c., uzasadniając to tym, iż zawarta w kodeksie spółek handlowych regulacja jest wyczerpująca i wyłącza możliwość wytaczania powództw o ustalenie nieistnienia uchwały, to tego rodzaju poglądy nie są już prezentowane odnośnie uchwał wspólnot mieszkaniowych. Nadto powołanie uchwałą członków zarządu nie rodzi po ich stronie takiego stosunku prawnego, który dawałby im uprawnienie do współuczestniczenia w procesie o ustalenie nieistnienia tej uchwały na zasadach współuczestnictwa koniecznego.

Zatem stwierdzić należy jak to prawidłowo przyjął Sąd I instancji i czego w istocie nie kwestionuje skarżący, iż co do zasady możliwe jest żądanie ustalenia uchwały za nieistniejącą w wyjątkowych wypadkach.

Sąd Apelacyjny nie podziela zarzutu pozwanego, że powodowie nie wykazali interesu prawnego do zaskarżenia uchwały na podstawie art. 189 k.p.c. bowiem w wyniku pozytywnego dla nich rozstrzygnięcia nie uzyskają zamierzonego celu w postaci pozbawienia mandatów wybranych tą uchwałą członków zarządu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego wybór członków zarządu opiera się na zaufaniu do wybieranych osób i z pewnością należy do kwestii istotnych w punkcie widzenia prawidłowego kierowania sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentowania jej na zewnątrz, co oznacza, że członkowie wspólnoty mają interes prawny w tym aby usunąć stan niepewności co do istnienia bądź nieistnienia uchwały powołującej zarząd.

Ponadto należy zauważyć, że wyrok ustalający nieistnienie uchwały wspólnoty mieszkaniowej ma charakter stwierdzający brak podjęcia uchwały, co w konsekwencji oznacza, że skoro uchwała nie istniała, to nie mogła wywołać skutków w postaci powołania członków zarządu.

Wobec powyższych konstatacji należało przejść do ustalenia, czy zaskarżona uchwała istnieje a zatem czy została podjęta zgodnie z wymaganiami określonymi w art.23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U z 2000r..Nr80, poz.903 z późn. zm.), to jest przez Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej oraz stosowną większością głosów. W świetle powołanego przepisu, uchwały podejmowane są bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Możliwe jest podjęcie uchwały częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną wielkością udziałów, chyba, że umowa lub uchwała podjęta w tym samym trybie postanowi, że w określonej sprawie obowiązywać będzie zasada na każdego właściciela przypada jeden głos

Zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia tego sporu miał sposób wykonywania prawa głosu podczas głosowania w sytuacji, gdy lokal był przedmiotem współwłasności. Z treści art. 23 ust. 2 i 2a ustawy o własności lokali, należy wyprowadzić wniosek, że ustawodawca przyjął konstrukcję głosowania jeden właściciel – jeden głos. Oznacza to, że współwłaścicielom lokalu każdorazowo przysługuje jeden niepodzielny głos liczony według wielkości udziału we własności nieruchomości wspólnej. Współwłaściciel nie jest uprawniony do głosowania swoją częścią udziału w nieruchomości wspólnej ponieważ nie może być złożonych kilka oświadczeń woli (głosów), przypisanych temu samemu udziałowi odpowiadającemu określonemu lokalowi. Podstawa takiego stanowiska wynika z przyjęcia, że udział w nieruchomości wspólnej stanowi część składową lokalu, a więc jest niepodzielny z mocy art.47 k. c.

Taką koncepcję przyjął Sąd Okręgowy, znajduje ona również poparcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. uchwała SN z dnia 12 grudnia 2012 r. III CZP 82/12).

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

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

Oddanie głosu stanowi czynność zwykłego zarządu (art. 201 k.c.), bądź czynność przekraczającą czynność zwykłego zarządu (art. 199 k. c.) w zależności od przedmiotu uchwały. . Uchwały podejmowane w sprawach przekraczających zwykły zarząd, a do takich należy zaliczyć uchwałę o wyborze zarządu – organu, piastuna - wspólnoty mieszkaniowej, wymagają uzgodnienia wspólnego stanowiska wszystkich współwłaścicieli.

O tym jak powinna zostać wyrażona wola współwłaściciela lokalu nie biorącego udział w zebraniu czy głosowaniu ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie przesądza. W ocenie Sądu Apelacyjnego, dzieląc w tym zakresie stanowisko zajęte w uchwałach Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03 (OSNC 2004, nr 12, poz.189), i dnia 14 lipca 2005 r. III CZP 43/ 05 , współwłaściciele lokalu winni umocować jednego z spośród siebie do udziału w zebraniu z prawem głosu w imieniu pozostałych współwłaścicieli a w przypadku niemożności uzgodnienia takiej decyzji, uzyskać rozstrzygnięcie sądu

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

Kolejną kwestią wymagającą omówienia jest rodzaj i forma pełnomocnictwa. Sąd Apelacyjny w pełni podziela stanowisko zaprezentowane przez Sąd Okręgowy.

Oddanie głosu w przy podejmowaniu uchwały przez organ kolegialny osoby prawnej, lub podobnej organizacji jest jednostronną czynnością prawną, którą można dokonać przez pełnomocnika, jeżeli możliwość taka nie została wyłączona przez prawo.

W ustawie o własności lokali brak jest takiego wyłączenia. Ustawa o własności lokali nie normuje kwestii pełnomocnictwa udzielanego przez poszczególnych właścicieli lokali. Dlatego w tym przedmiocie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego (art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali), z czym związana jest kwestia charakteru przedmiotowych pełnomocnictw występujących w sprawie. Artykuł 98 k.c. stanowi, że pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu, do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnej czynności. Przepisy kodeksu cywilnego nie definiują pojęcia pełnomocnictwa rodzajowego, przyjmuje się, że kryterium rozróżnienia między pełnomocnictwem ogólnym a rodzajowym jest zakres umocowania do działania w imieniu mocodawcy. Pełnomocnictwo ogólne nie określa ani nie wyodrębnia czynności prawnych, do jakich pełnomocnik został umocowany, natomiast pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem a przede wszystkim przedmiot. 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.) (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1998 r., II CKN 866/97, OSNC 1999, nr 3, poz. 66).

Pełnomocnictwa udzielone przez właścicieli w zdecydowanej części można było uznać je za wystarczające, gdy chodzi o określenie przedmiotu. Upoważniały one do uczestniczenia w zebraniu wspólnoty w określonym dniu, do głosowania nad uchwałami objętymi porządkiem obrad oraz nad uchwałami zbieranymi indywidualną metodą zbierania głosów. Z uwagi na wcześniejsze zawiadomienie członków Wspólnoty o terminie zebrania i jego przedmiocie (wybór zarząd), bardziej szczegółowe określanie rodzaju czynności do której był umocowany pełnomocnik nie było wymagane.

Odnosząc powyższe rozważania do obliczenia głosów oddanych za przyjętą uchwałą, przy założeniu, że za uchwałą głosowało 83,39 % udziałów w nieruchomości wspólnej, po uwzględnieniu postępowania uzupełniającego w trakcie którego przedłożono szereg pełnomocnictw, tym samym konwalidując wcześniejsze czynności, Sąd Apelacyjny ustalił, że wśród zakwestionowanych przez powodów jako wadliwych głosów – 11,26 % udziałów w nieruchomości wspólnej oddało głosy nieważne.

Dotyczyło to następujących udziałów, których indywidualizacja dla potrzeb niniejszego uzasadnienia nastąpi jedynie numerem budynku, mieszkania i wielkością udziału.

Głosowanie przez jednego ze współwłaścicieli, bądź przez pełnomocnika, któremu umocowania udzielił tylko jeden ze współwłaścicieli (ul. (...) udział 0,26 karta do głosowania k – 108, lista właścicieli k – 75; (...) udział 0,55, karta do głosowania k-228, lista właścicieli k- 78; (...) udział 0,27, karta do głosowania k – 161, lista właścicieli k – 316; (...) udział 0,27 karta do głosowania k- 193, lista właścicieli k -86; (...) udział 0,20 karta do głosowania k – 251, lista właścicieli k – 84; (...) udział 0,26, karta do głosowania k- 177, lista właścicieli k – 85; (...) udział 0,47, karta do głosowania k- 264 lista właścicieli k 87; (...) udział 0,26 karta do głosowania k – 203, lista właścicieli k – 88; (...) udział 0,30, karta do głosowania k-210, lista właścicieli k – 88; ul. (...), udział - 0,28 k-94 i 325; (...) udział 0,51, pełn. k – 358; (...) udział – 0,27 pełn. k-219; (...) udział 0,35 pełn. k -223; (...), udział -0,27 pełn. k -326; (...) udział -0,18, pełn.141; (...), udział 0,19, pełn. k – 145; (...) udział 0,27, pełn. 354; (...), udział 0,26, pełn. k – 328; (...) udział 0,34, pełn. k – 252; (...) udział 0,31, pełn.- 254; (...) udział 0,52, pełn.k 255; (...) udział 0,24, pełn. k – 328; (...) udział 0,29, pełn.k – 185; (...) udział 0,20, pełn. k – 327; (...), udział 0,23, pełn. k – 374; (...) udział 0,48, pełn. k – 263; (...) udział 0,18, pełn. k – 204;)

Nieważność oddanego głosu stwierdzono z powodu braku pełnomocnictwa:(...) udział 0,32, pełnomocnik B. K. słuchana jako świadek, stwierdziła jedynie, że udzielone jej pełnomocnictwo było złożone wcześniej, pełnomocnictwo nie zostało przedstawione.

Jako nieprawidłowe uznano pełnomocnictwo udzielone (...), udział 0, 34, (pełnomocnictwo i karta do głosowania k-127), które ma charakter ogólny a ponadto upoważnia do podejmowania decyzji w spółdzielni mieszkaniowej a nie (...).

Dotyczyło to również umocowania do głosowania udziałem 0,24 przy ul (...), pełnomocnictwo (k-190) ma charakter pełnomocnictwa ogólnego zostało udzielone przez jednego współwłaściciela.

Również jako nieskuteczne uznano pełnomocnictwo udzielone A. B. (k- 330), które dotyczy udziału o wielkości 0,37 przynależnemu mieszkaniu przy ul. (...). Na karcie do głosowania (k -181) jako głosujący występuje A. P.. Zmiana nazwiska pełnomocnika nie została wykazana.

Także pełnomocnictwo M. R. (k -359), zostało udzielone przez P. R., podczas gdy na listach właścicieli z dnia głosowania zostali wskazani K. i G. R. (2). Dotyczy to udziału o wielkości 0,35, (...)

Nie był również ważnie oddany głos przez S. C.(k -201), który nie legitymował się pełnomocnictwem, przy czym na liście właścicieli występuje jako współwłaściciel (k-320), natomiast nie został umieszczony na liście z daty zebrania (k-87). Dotyczy to udziału o wielkości 0,26 – mieszkanie (...).

Natomiast udział o wielkości 0,26 – Ul (...) również nie mógł być uwzględniony wśród ważnie oddanych głosów, gdyż pełnomocnik – J. K. (2) nie legitymowała się umocowaniem pozostałych współwłaścicieli (268)

Pozostałe kwestionowane głosy nie wymagały w ocenie Sądu indywidualnego omówienia, szczególnie, że dotyczyły przede wszystkim spóźnionego zdaniem powodów złożenia dokumentów (kart do głosownia oraz pełnomocnictw k -345 do 349), bądź też powodowie po złożonych przez Wspólnotę wyjaśnieniach odstąpili od zarzutów, nie wskazując ponownie kwestionowanych wcześniej głosów.

Niewątpliwie nie mogły być również uwzględnione te twierdzenia powodów, które sprowadzały się do niepotwierdzonych dowodami wywodów o podrobieniu podpisów na kartach do głosowania czy też o wprowadzeniu w błąd co do przedmiotu zebrania składających pełnomocnictwa.

Reasumując, w sytuacji gdy w zebraniu Wspólnoty oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów wzięła udział odpowiednia ilość właścicieli lokali, reprezentująca wymaganą ustawą wielkość udziałów, to powzięta w wyniku tego uchwała istnieje.

Pozostaje zatem do rozważenia czy do zarządu weszły osoby, które zostały wskazane w uchwale, skoro uległa korekcie ogólnie oddana ilość głosów. Wybierając zarząd w składzie określonym zaskarżoną uchwałą pozwana Wspólnota przyjęła tryb, według którego odbyło się głosowanie nad poszczególnymi kandydatami. Każda kandydatura głosowana była osobno i tylko te z nich mogły stać się członkami zarządu, które stosownie do treści art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali uzyskały więcej niż 50% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Po uwzględnieniu 11,26 % głosów nieważnych, przeliczonych indywidualnie na kandydatów, którzy uzyskali ponad 50 % głosów, uzyskano wyniki: U. B. - 52,73 %; D. A. - 50,87 % i Ł. M. - 42,83 %.

Oznacza to, że na mocy podjętej uchwały numer (...) z dnia 16 czerwca 2012 w sprawie wyboru zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej wybrano jedynie dwie osoby. Ł. M. nie uzyskał wymaganej większości głosów, co czyni tę uchwałę nieważną w tym zakresie (art. 58 par.1 w zw. z art. 23 ust.2 ustawy o własności lokali)

Powodowie ponadto wskazywali na szereg ich nieprawidłowości przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały.

Zostały one w sposób szczegółowy omówione przez Sąd Okręgowy.

Sąd Apelacyjny podziela w pełni argumentację przedstawioną w tym zakresie. Nie wszystkie stwierdzone uchybienia formalne mogą stanowić podstawę do uchylenia uchwały w oparciu o art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Za trafny należy przyjąć pogląd, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Nawiązuje on do utrwalonego w judykaturze i doktrynie stanowiska dotyczącego art. 42 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.), na którym był wzorowany art. 25 cytowanej ustawy. Nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu ich uprawnień wynikających z ustawy albo wręcz - jak w okolicznościach przedmiotowej sprawy - do niemożliwości wyboru zarządu wspólnoty. Takie rozumienie wymogów formalnych wprowadzałoby istotne utrudnienie funkcjonowania wspólnot, w szczególności tam, gdzie jest duża liczba właścicieli, a ich część nie wykazuje zainteresowania sprawami wspólnoty lub dotarcie do nich napotyka na poważne przeszkody. Z tego punktu widzenia istotne jest, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu osiągnięty został cel, którego realizacji one służą.

Na gruncie ustawy o własności lokali pogląd taki wyrażony został między innymi w wyroku SN z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00 (OSNC 2004, nr 3, poz. 40) a także wyroku SN z 5 X 2011 r. IV CSK 664/10 oraz wyroku z 8 VII 2004 r. IV CK 543/03.

Analizując zgłoszone przez powodów nieprawidłowości, Sąd Apelacyjny odmiennie niż Sąd I instancji, przyjął, że zebranie (...) zostało zwołane przez osoby uprawnione. Wprawdzie G. T. i R. B. – zwołujący zebranie, zostali odwołani z funkcji członków zarządu, to jednak uchwała (...) z 19 marca 2010r odwołująca zarząd zawiera postanowienie, uprawniające ich do działania do czasu powołania nowego zarządu. Poza sporem było, że z uwagi na stwierdzenie nieistnienia uchwał mocą których powoływano zarządy po tej dacie, osoby zwołujące zebranie miały do tego legitymację.

Nie był również uzasadniony zarzut, że przebieg zebrania oraz indywidualne zbieranie głosów przebiegało w sposób, który czyniłby podjętą uchwałę nieważną.

W ocenie Sądu Apelacyjnego powodowie nie wykazali, że zaistniałe nieprawidłowości mogły mieć wpływ na treść uchwały.

Członkowie pozwanej (...) zostali należycie poinformowani o zebraniu, jego porządku obrad a następnie o treści przyjętej uchwały.

Zarzut składania nieczytelnych podpisów na kartach do głosowania, brak podpisów zarządu lub komisji skrutacyjnej na kartach do głosowania (które to wymogi przewiduje statut Wspólnoty a nie zostały one przewidziane w ustawie o własności lokali), nie mogły odnieść skutku w postaci uchylecia uchwały bez wykazania, że niezachowanie tych wymogów przełożyło się na jej treść.

Naruszenie postanowień statutu czy regulaminu obowiązującego we Wspólnocie, określającego zasady przy procedowaniu nad uchwałami Wspólnoty, winno być zawsze uwzględniane przy ocenie prawidłowości kwestionowanej uchwały, o ile mogłoby ono mieć wpływ na treść uchwały, przy założeniu, że postanowienia tych wewnętrznych uregulowań pozostają w zgodzie z przepisami ustawy.

Postanowienia Statutu Wspólnoty zawierają szereg unormowań, które nie są zgodne z przepisami ustawy o własności lokali, w związku z tym powoływanie się na ich naruszenie nie może prowadzić do uchylecia uchwały. Do takich należy postanowienie § 13 pkt 4 w części dotyczącej zbierania głosów przez komisję skrutacyjną w trybie głosowania tajnego w siedzibie Zarządu.

Sposób podejmowania uchwał wspólnoty został określony w art. 23 ustawy o własności lokali. Postanowienia tego przepisu mają charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza, że odmienne unormowania statutu nie są wiążące.

Także niezachowanie przewidzianej statutem tajności głosowania nie dawało podstawy do podważania uchwały. W sytuacji, gdy ustawa przewiduje głosowanie udziałami w nieruchomości wspólnej, na karcie do głosowania musi się znajdować imię i nazwisko właściciela, poprzez które indywidualizuje się wysokość udziału. Nie można więc przyjąć, że brak „tajności” głosowania w rozumieniu statutowym jest takim uchybieniem, które przekłada się na treść uchwały.

W tych warunkach Sąd Apelacyjny przyjął, że stwierdzone uchybienia związane z procedowaniem nad zaskarżoną uchwałą nie uzasadniały jej uchylecia w trybie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Z tych względów wobec uwzględnienia jedynie w części apelacji pozwanej (...), zaskarżony wyrok w oparciu o art. 386 par. 1 k. p. c. został zmieniony. W pozostałym zakresie na podstawie art. 385 k.p.c. apelacja podlegała oddaleniu.

O kosztach procesu rozstrzygnięto stosownie do art. 100 k.p.c. wzajemnie je znosząc wobec tylko częściowego uwzględnienia żądania.