

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zzs<sup>9</sup> ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I ACa 392/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Beata Kurdziel
Protokolant:	Michał Góral

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2021 r. w Krakowie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa G. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w K.

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 28 listopada 2019 r. sygnatura akt I C 969/19

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:

„I. ustala, że uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. w przedmiocie ustalenia wynagrodzenia członków zarządu wspólnoty nie istnieje;

II. oddala wniosek powódki o zasądzenie od strony pozwanej kosztów procesu;

III. nakazuje pobrać od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem opłaty sądowej od pozwu, od której obowiązku uiszczenia powódka została zwolniona.”;

2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

3. nakazuje pobrać od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem opłaty sądowej od apelacji, od której obowiązku uiszczenia powódka została zwolniona.

SSA Beata Kurdziel

Sygn. akt I ACa 392/20

## UZASADNIENIE

Powódka G. M. w pozwie z dnia 17 czerwca 2019 r. wniesionym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w K. domagała się ustalenia, że nie istnieje w obrocie prawnym uchwała nr (...) w przedmiocie (zakresie) ustalenia wynagrodzenia zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w K., ewentualnie uchylenia lub uznania za nieważną ww. uchwały w przedmiocie ustalenia wynagrodzenia zarządu oraz zasądzenia na rzecz powódki od pozwanej kosztów procesu wg norm przepisanych.

Na uzasadnienie żądania podała, że jest współwłaścicielem w 1/2 części lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. na osiedlu (...). W dniu 28 maja 2019 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. na którym głosowano wyłącznie nad trzema uchwałami, w tym także uchwałą (...) Poszczególni członkowie wspólnoty głosowali przez pełnomocników. Wszystkie 56 pełnomocnictw, tj. ogólne i rodzajowe do reprezentowania i głosowania nad wskazanymi rodzajami uchwał na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. w dniu 28 maja 2019 r. nie są pełnomocnictwami rodzajowymi do czynności ustalenia wynagrodzenia zarządu, a w konsekwencji uchwała w tym przedmiocie nie istnieje, bowiem nie została przegłosowana większością głosów. Głosowanie za uchwałą dotyczącą czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu także jest czynnością przekraczającą tenże zakres, wobec czego zgodnie z art. 98 k.c. wymagane było pełnomocnictwo określające rodzaj czynności, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnej czynności. Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej pełnomocnicy nie dysponowali takimi pełnomocnictwami.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...)w K. w odpowiedzi na pozew z dnia 29 sierpnia 2019 r. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz Wspólnoty kosztów postępowania. Przyznała, że w dniu 28 maja 2019 r. odbyło się zebranie pozwanej Wspólnoty, w trakcie którego pod głosowanie została poddana uchwała nr (...)Przy liczeniu głosów nad uchwałą nr (...) były brane pod uwagę głosy oddane przez pełnomocników w oparciu o kwestionowane przez powódkę pełnomocnictwa. Zdaniem pozwanej pełnomocnictwa spełniają kryteria pełnomocnictwa rodzajowego i mogły one stanowić upoważnienie do oddania ważnego głosu nie tylko na uchwałę (...) w zakresie wyboru zarządu wspólnoty, ale także w zakresie ustalenia jego wynagrodzenia. W kwestionowanych pełnomocnictwach wskazano wyraźnie, że umocowanie pełnomocnika dotyczy wyłącznie zebrania Wspólnoty z dnia 28 maja 2019 r. oraz wskazuje kategorię czynności prawnych określającą zakresem umocowania do dokonywania tych czynności w imieniu mocodawcy. Okoliczność, że w treści pełnomocnictwa nie znalazło się określenie, że obejmuje swym zakresem w szczególności prawo do głosowania nad uchwałą w sprawie wynagrodzenia zarządu Wspólnoty nie pozbawia go charakteru pełnomocnictwa rodzajowego. W pełnomocnictwach znajduje się sformułowanie „udzielone pełnomocnictwo do głosowania dotyczy w szczególności (...)” po czym wskazuje, że dotyczy uchwał objętych porządkiem obrad jak i uchwał zgłoszonych na zebraniu.

Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem wydanym w dniu 28 listopada 2019r. oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd I instancji ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka G. M. jest współwłaścicielką w 1/2 części lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. na osiedlu (...).

W dniu 28 maja 2019 roku odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K.. Na zebraniu miały być głosowane uchwały (...) oraz(...)przedstawione w zawiadomieniu o zebraniu. P. P. zgłosiła uchwałę w sprawie składu zarządu i wynagrodzenia Zarządu. Nikt z obecnych na zebraniu nie zgłosił sprzeciwu wobec dodania tej uchwały do porządku zebrania.

W trakcie zebrania po podjęciu uchwały nr (...)dotyczącej zmiany formy zarządu z zarządu powierzonego na zarząd właścicielski, które odbyło się pod nadzorem notariusza – A. R. (1), głosowano nad uchwałą (...)r. w zakresie powołania kilkuosobowego zarządu społecznego, a na koniec zebrania pod głosowanie poddano uchwałę (...)w przedmiocie wyboru kilkuosobowego zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej i ustalającą wynagrodzenie dla jego członków zgodnie z art. 28 ustawy o własności lokali. Za uchwałą (...)oddano 68,85% głosów, przeciwko 1,1%.

Podczas zebrania w dniu 28 maja 2019 r. reprezentowane było 70,71% udziałów, z czego zostało przedłożone 56 pełnomocnictw do działania w imieniu członków wspólnoty.

Przedmiotowe pełnomocnictwa zostały sporządzone wg. wzoru zgodnie z którym właściciele lokali położonych na nieruchomości przy os. (...) w K. udzielali swoim pełnomocnikom umocowania do reprezentowania ich w dniu 28 maja 2019 r. na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej(...) do zabierania głosu, zgłaszania wolnych wniosków, do głosowania w ich imieniu nad wszystkimi uchwałami, które zostaną poddane pod głosowanie. Udzielone pełnomocnictwo do głosowania dotyczyło w szczególności uchwał objętych porządkiem zebrania, uchwał zgłoszonych na zebraniu, udziału w wyborze organów zebrania, zmiany proponowanego porządku zebrania oraz treści projektów uchwał, odwołania i powołania zarządu lub poszczególnych jego członków oraz uchwał dotyczących zmiany sposobu zarządu.

P. P. na zebraniu Wspólnoty w dniu 28 maja 2019 r. działała jako pełnomocnik: A. J. (1), J. J., G. S. (1), K. S. (1), A. K. (1), N. K., K. K., E. K. (1), M. S. (1), K. S. (2), A. S. (1), Ł. S., D. G. (1), A. P. (1), M. W., G. W., L. W., P. W., M. R. (1), J. R., A. R. (2), J. D. (1), K. G., R. G., K. B. (1), I. L., T. L., B. K. (1), A. A., G. S. (2), A. S. (2), J. D. (2), L. W., P. W., M. R. (1).

P. B. na zebraniu Wspólnoty w dniu 28 maja 2019 r. działała jako pełnomocnik: M. M. (1), D. P., M. P. (1), M. S. (2), A. P. (2), M. P. (2), K. B. (2), A. S. (3), P. S. (1).

S. G. na zebraniu Wspólnoty w dniu 28 maja 2019 r. działała jako pełnomocnik: E. Z., E. K. (2), A. K. (2), A. N. (1), K. P., J. P. (1), B. Z., A. Z., P. S. (2), B. S. (1), J. F., M. B., J. B., J. C., M. C., D. G. (2), A. K. (3), M. K. (1), B. J., S. C., P. T., A. N. (2), M. I. (1), M. I. (2), D. W..

J. P. (2) na zebraniu Wspólnoty w dniu 28 maja 2019 r. działała jako pełnomocnik: M. M. (2), P. M., M. M. (2), B. S. (2), M. K. (2), M. P. (3), T. P., K. J., A. J. (2), D. L., J. D. (3), M. N., M. R. (2), G. P., J. P. (3), P. M., M. M. (2), B. K. (2), B. K. (3).

M. S. (3) zebraniu Wspólnoty w dniu 28 maja 2019 r. działała jako pełnomocnik M. O..

Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, które uznane zostały w całości za wiarygodne.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka wniosła o ustalenie, że nie istnieje w obrocie prawnym uchwała nr (...) w przedmiocie (zakresie) ustalenia wynagrodzenia zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K., a ewentualnie o uchylenie lub uznanie za nieważną uchwały nr (...) w przedmiocie (zakresie) ustalenia wynagrodzenia zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w K. oraz zasądzenia na rzecz powódki od pozwanej kosztów procesu wg norm przepisanych. Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Sąd ma obowiązek badania z urzędu czy istnieje interes prawny powódki uzasadniający oparcie powództwa na art. 189 k.p.c., gdyż interes prawny jest materialnoprawną przesłanką powództwa o ustalenie.

Powódka, jako właścicielka lokalu mieszkalnego w pozwanej Wspólnocie zdaniem Sądu Okręgowego miała interes prawny wytaczając powództwo na podstawie art. 189 k.p.c. Interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Interes prawny powódki w niniejszej sprawie przejawia się w tym, że zmierza ona do wyeliminowania z obrotu prawnego nieistniejącej uchwały. Co prawda eliminacja uchwały wspólnoty mieszkaniowej z obrotu prawnego może się odbyć także w oparciu o przepis art. 25 u.w.l., jednakże istnienie tego środka prawnego nie wyklucza możliwości zaskarżenia uchwały na podstawie art. 189 k.p.c. jako czynności prawnej nieistniejącej (tak m.in. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 3 września 2013 r., sygn. akt I ACa 250/13, LEX nr 1378897).

Stosowanie do art. 23 ust. 2 u.w.l. 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. Zatem w myśl art. 23 ust. 2 u.w.l. skuteczne podjęcie uchwały we wspólnocie mieszkaniowej wymaga zasadniczo uzyskania więcej niż 50% głosów liczonych według wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt. 1 u.w.l. czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej. Stosownie zaś do art. 1 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 98 k.c. do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnych czynności. Do udziału w głosowaniu nad uchwałami wymagane jest pełnomocnictwo rodzajowe, co oznacza, że winno ono określać typ czynności. Czynność podjęta w oparciu o udzielone pełnomocnictwo musi więc mieścić się w granicach wyznaczonych jego zakresem. Pełnomocnictwo gatunkowe (rodzajowe) określa rodzaj czynności prawnych, do zdziałania których w imieniu mocodawcy uprawniony jest jego pełnomocnik. Zakresem umocowania obejmuje ono dokonywanie w imieniu mocodawcy czynności prawnych należących do określonej ich kategorii.

Uwzględniając powyższe, w ocenie Sądu Okręgowego 56 pełnomocnictw udzielonych przez właścicieli lokali mieszkalnych do działania w ich imieniu na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...)uznać należy za pełnomocnictwa rodzajowymi. W swej treści wskazują one kategorię czynności prawnych określającą zakresem umocowania do dokonywania tych czynności w imieniu mocodawcy. Sam fakt, że w ich treści nie określono wprost, że obejmują w szczególności prawo do głosowania nad uchwałą w sprawie wynagrodzenia zarządu Wspólnoty, nie pozbawia go charakteru pełnomocnictwa rodzajowego. W ich treści użyto sformułowania „udzielone pełnomocnictwo do głosowania dotyczy w szczególności (...)”, po czym wskazano, iż dotyczą uchwał objętych porządkiem obrad, jak i zgłoszonych na zebraniu. Pełnomocnictwa te dotyczyły konkretnego zebrania wyznaczonego na ściśle określony dzień z określonym wcześniej porządkiem tego zebrania , a także głosowania nad uchwałami zgłoszonymi na tym zebraniu. Należy przy tym założyć pewną racjonalność w działaniach członków wspólnoty tj., że udzielając takiego pełnomocnictwa kierowali się zaufaniem do swych pełnomocników i podejmowanych przez nich decyzji - tak jakby głosowali sami nad tymi uchwałami, a także i to że katalog uchwał, jakie mogły być ewentualnie zgłoszone na zebraniu nie jest nieograniczony i można przewidzieć co będzie zawierał. Kwestionowanie teraz takiego pełnomocnictwa byłoby nieuprawnionym odbieraniem członkom wspólnoty prawa do decydowania o losie danej uchwały.

Odnosząc się do zarzutu ewentualnego powódki, która w razie niemożności ustalenia nieistnienia przedmiotowej uchwały wniosła o jej uchylenie na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. w związku z naruszeniem art. 98 k.c. w zw. z art. 22 ust. 3 pkt 1 u.w.l. Sąd Okręgowy wskazał, iż zarzut ten nie zasługuje na uwzględnienie. Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Przedłożone na zebraniu w dniu 28 maja 2019 r. pełnomocnictwa były pełnomocnictwami rodzajowymi, które umożliwiały pełnomocnikom członków wspólnoty na oddanie ważnych głosów m.in. za uchwałą nr (...) Jednocześnie powódka nie wykazała, by uchwała (...) z dnia 28 maja 2019 r. w jakikolwiek sposób naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała jej interesy. Zgodnie z art. 28 u.w.l. właściciel lokalu pełniący obowiązki członka zarządu może żądać od wspólnoty wynagrodzenia odpowiadającego uzasadnionemu nakładowi pracy. Tym samym sam fakt przyznania wynagrodzenia członkom zarządu nie jest niezgodny z prawem. Powódka nie wykazała także, czy i w jaki sposób narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Wobec powyższego, Sąd Okręgowy powództwo oddalił, orzekając o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelacje od powyższego wyroku wniosła powódka G. M., zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, które to uchybienie mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a) art. 233§1 k.p.c. przez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wobec dokonania oceny dowodów w sposób dowolny, a nie swobodny z naruszeniem zasad logicznego myślenia wobec stwierdzenia przez sąd „w jego treści nie określono wprost, że obejmuje w szczególności prawo do głosowania nad uchwałą w sprawie wynagrodzenia zarządu Wspólnoty, nie pozbawia go charakteru pełnomocnictwa rodzajowego” podczas, gdy pozwani wywodzili swoją legitymację do określenia przez samych siebie na podstawie przedmiotowych 56 pełnomocnictw (bez wskazania w pełnomocnictwach umocowania do głosowania nad uchwałą za wynagrodzeniem zarządu Wspólnoty i jakiegokolwiek, w szczególności górnej granicy kwoty umocowania do głosowania dla siebie wynagrodzenia, jako zarządu Wspólnoty) kwoty dowolnego uchwalenia wynagrodzenia zarządu Wspólnoty, co udowodnić można w sposób oczywisty przez dowód apagogeniczny (reductio ad absurdum),

b) art. 230 k.p.c. przez niezastosowanie wobec faktu nie zaprzeczenia przez pozwaną w odpowiedzi na pozew ani na rozprawie, że na zebraniu Wspólnoty w dniu 28 maja 2019r. głosowano wyłącznie nad trzema uchwałami, które nie przewidywały w porządku obrad głosowania nad wynagrodzeniem zarządu Wspólnoty,

c) art. 102 k.p.c. przez niezastosowanie zasady słuszności w okolicznościach niniejszej sprawy wobec całkowicie błędnego ustalenia, że subiektywne przekonanie powódki nie wynikało z treści 56 przedmiotowych pełnomocnictw, że te pełnomocnictwa nie obejmują prawa głosowania nad uchwałą w sprawie wynagrodzenia zarządu Wspólnoty,

2. naruszenie prawa materialnego art. 22 ust. 3 pkt 1 ustawy o własności lokali w związku z naruszeniem przez błędną i nielogiczną wykładnię art. 98 zd. drugie k.c. wobec rozszerzającej ponad wykładnię językową wykładni celowościowej ww. przepisu dokonanej przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15.10.2002r., II CKN 1479/00 oraz wobec faktu, że pozwani wywodzili swoją legitymację do określenia przez samych siebie na podstawie przedmiotowych pełnomocnictwa kwoty dowolnego wynagrodzenia.

W oparciu o ww. zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie, że nie istnieje w obrocie prawnym uchwała na (...) w przedmiocie (zakresie) ustalenia wynagrodzenia zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K., ewentualnie o uchylenia lub uznanie za nieważną ww. uchwały oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu za I instancję i II Instancję.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż brak podstaw do zarzucenia Sądowi I instancji naruszenia art. 233 §1 k.p.c. skutkującego sprzecznością istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Stan faktyczny sprawy był w zasadzie niesporny, w szczególności co do kwestii przysługiwania powódce prawa własności w 1/2 części lokalu mieszkalnego nr (...) przy os. (...) w K., przebiegu zebrania wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K., treści zawiadomienia o ww. zebraniu, treści głosowanych na nim uchwał wspólnoty oraz faktu, iż większość członków wspólnoty reprezentowana była na nim przez pełnomocników. Ustalenia Sądu Okręgowego poczynione zostały na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, których treść nie była kwestionowana. Spór między stronami w niniejszej sprawie dotyczył nie tyle samego przebiegu zebrania wspólnoty w dniu 28 maja 2019r., ile oceny charakteru pełnomocnictw udzielonych przez członków wspólnoty oraz ustalenia, czy upoważniały one do głosowania nad uchwałą nr(...) w zakresie ustalającym wynagrodzenie dla członków zarządu. Całkowicie chybiony jest również zarzut naruszenia art. 230 k.p.c. albowiem niesporne było, że uchwała w zakresie wynagrodzenia członków zarządu nie była objęta pierwotnym porządkiem obrad wskazanym w zawiadomieniu o terminie zebrania i została dopiero zgłoszona w toku zebrania i włączona do tego porządku. Wobec powyższego wskazane przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne sprawy Sąd Apelacyjny przyjął za własne.

Za uzasadniony natomiast uznać należy wskazany w apelacji zarzut dotyczący naruszenia prawa materialnego.

Jak wskazano wyżej, istota sporu sprowadzała się do oceny skuteczności udzielonych pełnomocnictw upoważniających do reprezentowania i głosowania na zebraniu w dniu 28 maja 2019r., co z kolei ma wpływ na ustalenie, czy doszło do podjęcia kwestionowanej przez powódkę uchwały nr (...) w przedmiocie ustalenia wynagrodzenia zarządu wspólnoty.

Trafnie Sąd Okręgowy przyjął, iż ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U.2021.1048 tekst jednolity) nie zawiera regulacji w zakresie pełnomocnictwa udzielanego przez właściciela lokalu, odsyłając w tym zakresie na podstawie art. 1 ust. 2 ustawy do uregulowań kodeksu cywilnego. Zastosowanie będzie miał zatem art. 98 k.c., zgodnie z którym do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj (pełnomocnictwo rodzajowe), o ile ustawa nie wymaga do danej czynności pełnomocnictwa szczególnego. Pomimo braku definicji pełnomocnictwa rodzajowego, w orzecznictwie i doktrynie przyjmuje się, iż pełnomocnictwo takie winno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot (R. Strugała [w:] Kodeks cywilny..., red. E. Gniewek, P. Machnikowski, 2017, s. 263). Uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. dotyczyła (w kwestionowanej przez powódkę części) ustalenia wynagrodzenia dla członków zarządu wspólnoty, przy czym ustalenie wynagrodzenia musi być uznane za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu majątkiem, niewątpliwie bowiem nakłada na współwłaścicieli określone obowiązki majątkowe, jest przy tym czynnością wprost wymienioną w art. 22 ust. 3 pkt 1 u.w.l. Pełnomocnictwo do głosowania nad taką uchwałą winno być zatem pełnomocnictwem rodzajowym. Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku, w ocenie Sądu Okręgowego 56 pełnomocnictw udzielonych przez właścicieli lokali do działania w ich imieniu na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej w dniu 28 maja 2019r. uznać należy za pełnomocnictwa rodzajowe. Przemawia za tym okoliczność, iż w swojej treści wskazują czynności prawne, których dotyczy umocowanie, w tym wprost wymieniają głosowanie nad uchwałami objętymi porządkiem obrad, jak i zgłoszonymi na zebraniu. Sąd Okręgowy podkreślił, że pełnomocnictwa wyraźnie dotyczyły umocowania do działania na zebraniu, którego porządek był wcześniej określony. Zakładając racjonalność mocodawców, przyjęc również należy, że kierowali się oni zaufaniem do swych pełnomocników i podejmowanych przez nich decyzji, tak jakby sami głosowali nad uchwałami, przy czym katalog uchwał jakie mogły być zgłoszone ewentualnie na zabraniu nie jest nieograniczony i można przewidzieć co będzie zawierał.

W ocenie Sądu Apelacyjnego przedłożone do akt pełnomocnictwa są pełnomocnictwami rodzajowymi, ale nie pełnomocnictwami rodzajowymi upoważniającymi do głosowania nad uchwałą w przedmiocie wynagrodzenia członków zarządu. Jak wskazano wyżej, pełnomocnictwo rodzajowe musi określać nie tylko rodzaj czynności objętej umocowaniem, ale także określać przedmiot tej czynności. Nie budzi wątpliwości, że kwestionowane pełnomocnictwa zawierały określenie rodzaju czynności objętych umocowaniem, wprost wskazując w swej treści, że obejmują upoważnienie do głosowania nad wszystkimi uchwałami. Określały również przedmiot konkretnych uchwał, do głosowania których pełnomocnicy są upoważnieni tj. uchwał objętych porządkiem obrad zebrania, uchwał zgłoszonych na zebraniu, udziału w wyborze organów zebrania, zmiany porządku obrad, odwołania i powołania zarządu lub poszczególnych jego członków oraz uchwał dotyczących zmiany sposobu zarządu. Tak sformułowane pełnomocnictwa nie mogą być uznane za pełnomocnictwa rodzajowe do podjęcia uchwały w przedmiocie wynagrodzenia członków zarządu z uwagi na brak wymienienia przedmiotu takiej uchwały w treści pełnomocnictw. Brak podstaw do przyjęcia, że kwestionowane pełnomocnictwa upoważniały do głosowania nad uchwałą w sprawie wynagrodzenia członków zarządu ze względu na fakt, iż w ich treści użyto sformułowania „do głosowania w moim imieniu nad wszystkimi uchwałami”. Jak wskazano wyżej takie sformułowanie nie jest wystarczające do przyjęcia, że pełnomocnictwo ma charakter rodzajowy z uwagi na brak wskazania przedmiotu czynności. Nie sposób również – dokonując wykładni treści pełnomocnictw – przyjąć, iż kwestia wynagrodzenia członków zarządu objęta została pełnomocnictwem poprzez odwołanie się do uchwał objętych porządkiem obrad oraz uchwał, które zostaną poddane pod głosowanie w wyniki zmienionego porządku. W tym miejscu zaznaczyć należy, iż w zakresie ustalenia rzeczywistej woli reprezentowanego przez pełnomocnika mają zastosowanie reguły interpretacyjne obowiązujące przy tłumaczeniu oświadczeń woli (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 listopada 1998r., II CKN 866/97). Stosownie do art. 65§1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Zastosowanie tych reguł interpretacyjnych winno w danym przypadku dawać podstawy do sprecyzowania, czy mocodawca udzielając pełnomocnictwa określonej osobie swoją wolą obejmował uchwałę o bliżej skonkretyzowanym przedmiocie (tak

Sąd Apelacyjny w Szczecinie z wyroku z dnia 11 grudnia 2014r., I ACa 654/14). O ile w drodze wykładni na podstawie art. 65 k.c. możliwe jest przyjęcie za pełnomocnictwo rodzajowe pełnomocnictwo do głosowania nad uchwałami objętymi porządkiem obrad, o tyle za takie nie może być uznane pełnomocnictwo dotyczące uchwał, które dopiero zostaną zgłoszone na zebraniu. Istota pełnomocnictwa rodzajowego polega na tym, iż określając rodzaj czynności oraz jej przedmiot mocodawca w chwili udzielania pełnomocnictwa ma świadomość, jakich konkretnie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem będzie ono dotyczyło. Odwołanie się do znanego porządku obrad, w którym określone zostały uchwały mające być przedmiotem głosowania, pozwala na ustalenie ich przedmiotu. Taka możliwość nie zachodzi w przypadku wskazania, iż pełnomocnictwo upoważnia do głosowania nad uchwałami, które zostaną zgłoszone na zebraniu. Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, katalog takich uchwał jest nieograniczony, a mocodawca w chwili udzielania pełnomocnictwa swoją wolą nie obejmuje uchwały o bliżej określonym przedmiocie. Z powyższych względów 56 pełnomocnictw udzielonych do reprezentowania na zebraniu wspólnoty w dniu 28 maja 2019r. nie mogą być uznane za pełnomocnictwa rodzajowe, uprawniające do głosowania nad uchwałą w przedmiocie wynagrodzenia członków zarządu. Konsekwencją powyższego jest konieczność przyjęcia, iż głosy oddane na zebraniu wspólnoty w zakresie uchwały w przedmiocie wynagrodzenia członków zarządu w imieniu członków wspólnoty, którzy udzielili kwestionowane pełnomocnictwa nie są ważne. Poza sporem w sprawie było, że głosy te łącznie dawały ponad 60 %, co powoduje, że uchwała nr(...)w przedmiocie ustalenia wynagrodzenia członków zarządu nie uzyskuje wymaganą art. 23 ust. 2 u.w.l. większości głosów.

W świetle powyższego, za uzasadnione uznać należało żądanie określone w pozwie w pierwszej kolejności. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganej większości głosów jest uchwałą nieistniejącą (tak SN w wyroku z dnia 23 lutego 2006r., I CK 336/05). Odnosząc się do interesu powódki w zakresie żądania ustalenia nieistnienia uchwały Sąd Apelacyjny w całości podzielił rozważania zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, przyjmując, iż niewątpliwie powódka jako członek wspólnoty ma interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w wyeliminowaniu takiej uchwały z obrotu prawnego.

Uwzględnienie żądania ustalenia nieistnienia uchwały skutkuje brakiem konieczności orzekania w przedmiocie żądań ewentualnych (obowiązek w zakresie orzekania o roszczeniach zgłoszonych ewentualnie zaktualizowałby się dopiero w momencie oddalenia żądania o ustalenie nie istnienia uchwały).

Wobec powyższego, zaskarżony wyrok podlegał zmianie na podstawie art. 386§1 k.p.c. poprzez ustalenie, że uchwała nr (...)w przedmiocie ustalenia wynagrodzenia członków zarządu nie istnieje. Zmianie uległo także rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu, bowiem zgodnie z art. 98 k.p.c. koszty te winna ponieść strona pozwana jako strona przegrywająca spór. Jednakże z uwagi na brak poniesienia przez jakichkolwiek kosztów przez powódkę w toku postępowania przez Sądem I instancji, zgłoszony w tym zakresie wniosek o zasądzenie takich kosztów formalnie podlegał oddaleniu. Na podstawie art.113 u.k.s.c. nakazano ściągnięcie od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 200 zł tytułem opłaty od pozwu, od której obowiązku uiszczenia powódka została zwolniona.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c., zasadzając od strony pozwanej na rzecz powódki koszty postępowania apelacyjnego obejmujące wynagrodzenie pełnomocnika obliczone na podstawie §10 ust. 1 pkt 2 w zw. z §8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. poz. 1800 ze zm.).

Na podstawie art.113 u.k.s.c. nakazano ściągnięcie od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 200 zł tytułem opłaty od apelacji, od której obowiązku uiszczenia powódka została zwolniona.

Sędzia Beata Kurdziel