

Sygn. akt V ACa 1536/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 grudnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Alicja Fronczyk

Sędziowie: SA Przemysław Kurzawa

SA Aleksandra Kempczyńska (spr.)

Protokolant: Aleksandra Napiórkowska

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa H. T., P. P. (1), E. J., M. S., G. O., A. D. i R. U.

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

o ustalenie nieistnienia uchwał, ewentualnie o uchylenie, stwierdzenie nieważności, stwierdzenie bezskuteczności lub stwierdzenie nieistnienia

na skutek apelacji powodów H. T., P. P. (1), E. J., A. D. i R. U.

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa - Praga w Warszawie

z dnia 12 maja 2017 r., sygn. akt II C 106/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od powodów H. T., P. P. (1), E. J., A. D. i R. U. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. kwoty po 54 zł (pięćdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

III. nakazuje pobrać od powodów H. T., P. P. (1), E. J., A. D. i R. U. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie kwoty po 640 zł (sześćset czterdzieści złotych) tytułem uzupełnienia opłaty sądowej od apelacji.

Aleksandra Kempczyńska Alicja Fronczyk Przemysław Kurzawa

Sygn. akt V ACa 1536/17

UZASADNIENIE

H. T., M. S., E. J., A. D., P. P. (1), R. U. i G. O. wnieśli przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. pozew, żądając ostatecznie ustalenia nieistnienia uchwał nr (...), (...), (...) i (...), ewentualnie ich uchylenia, stwierdzenia nieważności, stwierdzenia bezskuteczności lub stwierdzenia istnienia, ważności i skuteczności

ww. uchwał. Powodowie zarzucili, że na listach do głosowania nad ww. uchwałami w przypadku niektórych lokali podano zawyżone wielkości udziałów głosujących „za” oraz że część głosów, w przypadku lokali szczegółowo wymienionych w zestawieniu na k. 388 - 390, pochodzi od osób nieuprawnionych i jest nieważna z uwagi brak pełnomocnictwa, wykroczenie poza zakres pełnomocnictwa, zaś w przypadku osób prawnych - pełnomocnictwo nie było udzielone przez osoby uprawnione zgodnie ze sposobem reprezentacji danej osoby prawnej lub głos nie był oddany bezpośrednio przez należycie reprezentowany organ osoby prawnej. Podnieśli, iż w przypadku uchwał w sprawie powołania członków zarządu nie odbyło się postępowanie rekrutacyjne zgodne z zasadami prawidłowego zarządzania. O treści uchwał żaden z powodów nie został również powiadomiony przez zarząd wspólnoty. Powodowie wskazali również na nieprawidłowości w zarządzaniu nieruchomością wspólną. Zdaniem powodów, celem lub co najmniej skutkiem uchwał w sprawie powołania członków zarządu było pokrzywdzenie pozostałych właścicieli lokali, a w przypadku uchwały nr (...) żaden z powodów nie był nigdy poinformowany o zamiarze przeprowadzenia głosowania w przedmiocie uchwały ani o przystąpieniu do głosowania. Członek zarządu H. T. również nie został o tym poinformowany, wskutek czego uniemożliwiono mu zbieranie głosów i branie udziału w głosowaniu, jak też - przed głosowaniem - złożenie sprawozdania właścicieli lokali i udzielenie wyjaśnień. O zaskarżonej uchwale powodowie dowiedzieli się dopiero z zawiadomienia datowanego na 14 grudnia 2014 roku, w którym jednak nie podano jej całej treści.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości, podnosząc, że informacje, dotyczące podjęcia wszystkich uchwał były kierowane do właścicieli lokali we Wspólnocie poprzez wywieszenie ich w gablotach, znajdujących się na klatkach schodowych, jak również na stronie internetowej Wspólnoty, do której wszyscy powodowie mieli dostęp. W ocenie pozwanej, osoby które głosowały w sprawie spornych uchwał dysponowały stosownymi pełnomocnictwami, a M. Z. (1) jako członek zarządu, a następnie osoba administrująca w pozwanej Wspólnocie upoważniona do zbierania głosów przez Zarząd Wspólnoty była osobą uprawnioną w świetle zapisów ustawy o własności lokali do zbierania głosów pod uchwałami. Pozwana podniosła, że powodowie nie wskazali, w jaki sposób rzekome naruszenia przepisów, normujących sposób głosowania miałyby wpłynąć na treść podejmowanej uchwały. Wskazywane przez powodów zarzuty, dotyczące nieprawidłowości w zarządzaniu nieruchomością, oceny pracy zarządu, wykonywania obowiązków przez członków zarządu, działalności H. T. w zarządzie wspólnoty, pokrzywdzenia właścicieli przez członków zarządu, pozostają - w ocenie pozwanej - poza zakresem sporu, który dotyczy uchwał o wyborze do pełnienia funkcji członka zarządu wspólnoty lub odwołania z tej funkcji. Pozwana podniosła ponadto zarzut braku interesu prawnego w żądaniu ustalenia sformułowanego w pozwie.

Wyrokiem z dnia 12 maja 2017 r. Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie:

1. oddalił powództwo o ustalenie nieistnienia uchwał;
2. oddalił powództwo o uchylenie uchwał;
3. oddalił powództwo o stwierdzenie nieważności uchwał;
4. oddalił powództwo o stwierdzenie bezskuteczności uchwał;
5. oddalił powództwo o stwierdzenie istnienia uchwał;
6. zasądził od powodów H. T., P. P. (1), E. J., M. S., G. O., A. D. i R. U. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. kwoty po 53,86 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.
7. nakazał pobrać od powodów H. T., P. P. (1), E. J., M. S., G. O., A. D. i R. U. na rzecz Skarbu Państwa – tut. Sądu kwoty po 457,15 zł tytułem uzupełnienia opłaty sądowej od pozwu.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna:

H. T., M. S., E. J., A. D., P. P. (1), R. U. i G. O. są członkami wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w W.. Na gruncie stanowiącym działki ew. nr (...) i (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...) zlokalizowane są dwa budynki

mieszkalne wielorodzinne, oznaczone numerami porządkowymi (...) i (...). W obu budynkach znajduje się łącznie 75 lokali, w tym 74 lokale wyodrębnione.

W 2008 roku w związku z problemami w zarządzaniu nieruchomością, na zebraniu właścicieli lokali zgłoszono kandydaturę M. Z. (1) na członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej i poddano pod głosowanie uchwałę nr (...) w sprawie powołania M. Z. (1) w skład zarządu. Ponieważ większość właścicieli lokali nie uczestniczyła w zebraniu, ówczesny członek zarządu P. S. zbierał głosy od pozostałych właścicieli w trybie indywidualnym. Głosowanie nad uchwałą zakończono w dniu 15 stycznia 2008 roku i po zliczeniu głosów ustalono, że za powołaniem M. Z. (1) opowiedzieli się właściciele reprezentujący 57,12 % udziałów.

Głos za uchwałą oddali, m.in. w imieniu ówczesnego właściciela lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział 0,0158163) osoba o nieustalonej tożsamości bez umocowania, a w imieniu D. S., będącej właścicielem lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział 0,0158163), Z. S., nie posiadająca pełnomocnictwa. Głos za uchwałą oddany został przez K. S. (1) w oparciu o pełnomocnictwo pisemne ogólne w imieniu właściciela lokalu nr (...) w budynku nr (...) K. K. (1) (udział 0,0094293). W imieniu (...) W., któremu przysługuje łączny udział 0,0682664 (0,0499004 i 0,0183660) w nieruchomości wspólnej, głos za uchwałą oddała E. D. (1) na podstawie udzielonego jej pełnomocnictwa.

W dniu 7 kwietnia 2010 roku na zebraniu właścicieli lokali członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej poinformowani zostali o rezygnacji P. S. z funkcji członka zarządu z powodu sprzedaży należącego do niego lokalu. W związku z tym I. P. zgłosił swoją kandydaturę na członka zarządu, którą poddano pod głosowanie na ww. zebraniu, jednakże wobec nieobecności większości właścicieli lokali, głosowanie kontynuowano w trybie indywidualnego zbierania głosów przez M. Z. (2). Po podliczeniu głosów w dniu 1 kwietnia 2011 roku ustalono, że za podjęciem uchwały nr (...) w sprawie powołania w skład zarządu I. P. opowiedzieli się właściciele reprezentujący 54,25 % udziałów.

Głos za uchwałą oddali m.in. M. Z. (1) w oparciu o pełnomocnictwa pisemne ogólne w imieniu małżonków J. i W. R. jako współwłaścicieli lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział 0,0106328), w imieniu małżonków S. i T. K. jako współwłaścicieli lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział 0,0145272) oraz w imieniu małżonków R. i G. S. jako współwłaścicieli lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział 0,0089193). Ponadto głos za uchwałą oddali m.in. w imieniu ówczesnego właściciela lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział 0,0158163), w imieniu K. K. (1) właściciela lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział 0,0094293) oraz w imieniu małżonków A. C. i E. C. jako współwłaścicieli lokalu (...) w budynku nr (...) (udział 0,0192560) osoba o nieustalonej tożsamości bez umocowania. W imieniu (...) sp. z o.o, właściciela lokalu nr (...) w budynku nr (...) oraz lokalu (...) w budynku nr (...) (łączny udział 0,1166813) głosował członek zarządu spółki (...). W imieniu (...) W., któremu przysługuje łączny udział 0,0682664 (0,0499004 i 0,0183660) w nieruchomości wspólnej głos za uchwałą oddała E. D. (1) na podstawie udzielonego jej pełnomocnictwa. Za uchwałą oddali głos również J. P., E. M. i H. Ł. w oparciu o pełnomocnictwa pisemne ogólne, odpowiednio, w imieniu małżonków T. i D. G. jako współwłaścicieli lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział 0,0070158), w imieniu L. R. i R. N. jako współwłaścicieli lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział 0,0086944) oraz w imieniu E. D. (2) właściciela lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział 0,0050947).

W 2013 roku rezygnację z pełnienia funkcji członka zarządu złożył M. Z. (1) i w tym samym roku objął funkcję administratora. W dniu 24 kwietnia 2013 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali, na którym swoją kandydaturę na członka zarządu zgłosił R. Ż. (1). Jednocześnie w związku z zastrzeżeniami części właścicieli lokali do pracy zarządu, zaproponowano uzupełnienie składu zarządu dodatkowo o jedną osobę i zgłoszono kandydaturę H. T.. W konsekwencji poddano pod głosowanie uchwałę nr (...) w sprawie powołania w skład zarządu R. Ż. (1). Również tym razem większość właścicieli lokali nie uczestniczyła w zebraniu, w związku z czym M. Z. (1) jako administrator zbierał głosy od pozostałych właścicieli w trybie indywidualnym. Głosowanie nad uchwałą nr (...) zakończono w dniu 30 czerwca 2013 roku i po zliczeniu głosów ustalono, że za powołaniem R. Ż. (2) opowiedzieli się właściciele reprezentujący 52,37 % udziałów.

Głos za uchwałą oddali, m.in. I. P. w oparciu o pełnomocnictwo pisemne ogólne w imieniu małżonków A. C. i E. C. jako współwłaścicieli lokalu (...) w budynku nr (...) (udział 0,0192560). Ponadto głos za uchwałą oddali, m.in. M. U. i

K. W. w oparciu o pełnomocnictwa odpowiednio w imieniu T. M. właściciela lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział 00096509) oraz w imieniu M. N. właściciela lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział 0,0133108) i małżonków J. i M. R. jako współwłaścicieli lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział 0,0060307). W imieniu (...) sp. z o.o. właściciela lokalu nr (...) w budynku nr (...) oraz lokalu (...) w budynku nr (...) (łącznie udział 0,1126492) głosował członek zarządu spółki (...). Natomiast w imieniu (...) W., któremu przysługuje łączny udział 0,0682664 (0,0499004 i 0,0183660) w nieruchomości wspólnej głos za uchwałą oddała E. D. (1) na podstawie udzielonego jej pełnomocnictwa. Za uchwałą oddał głos również R. Ż. (2), będący spadkobiercą zmarłej D. Ż., właścicielki lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział 0,0096050).

W rezultacie przeprowadzonych głosowań jako członkowie zarządu występowali I. P., R. Ż. (1) i H. T.. Początkowo członkowie zarządu współpracowali ze sobą, lecz po kilku miesiącach powód H. T. wszedł w konflikt z pozostałymi dwoma członkami zarządu odnośnie prawidłowości zarządzania nieruchomością wspólną. H. T. nie uzyskała absolutorium za 2013 rok. W związku z tym, z inicjatywy I. P. i R. Ż. (1) przeprowadzono głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów nad uchwałą nr (...) w sprawie odwołania H. T. ze stanowiska członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej, wcześniej informując członków wspólnoty o istniejącym sporze w zarządzie i jego przyczynach. Zbieraniem głosów nad uchwałą zajmował się administrator M. Z. (1) w oparciu o upoważnienie udzielone mu przez dwóch pozostałych członków zarządu R. Ż. (1) i P. P. (2). Głosowanie nad uchwałą numer (...) zakończono w grudniu 2014 roku i po podliczeniu głosów ustalono, że za podjęciem uchwały opowiedzieli się właściciele reprezentujący 59,42 % udziałów.

Głos za uchwałą nr (...) oddali, m.in. M. Z. (1) w oparciu o pełnomocnictwa pisemne ogólne w imieniu L. U., właściciela lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział 0,0158163), w imieniu małżonków S. U. i M. U. jako współwłaścicieli lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział 0,0075652), w imieniu K. S. (2) właściciela lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział 0,0096937), K. K. (2) właściciela lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział 0,0091553) oraz w imieniu K. M. właściciela lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział 0,0072913). Ponadto głos za uchwałą oddali, m.in. I. P. i E. M. w oparciu o pełnomocnictwa pisemne ogólne odpowiednio w imieniu małżonków A. C. i E. C. jako współwłaścicieli lokalu (...) w budynku nr (...) (udział 0,0192560) oraz L. R. i R. N. jako współwłaścicieli lokalu nr (...) w budynku nr (...) (udział 0,0086944). W imieniu (...) sp. z o.o. właściciela lokalu nr (...) w budynku nr (...) oraz lokalu (...) w budynku nr (...) (łącznie udział 0,1126492) głosował członek zarządu spółki (...). Natomiast w imieniu (...) W., któremu przysługuje łączny udział 0,0682664 (0,0499004 i 0,0183660) w nieruchomości wspólnej głos za uchwałą oddała E. D. (1) na podstawie udzielonego jej pełnomocnictwa.

Wyniki głosowania nad uchwałą nr (...) zostały zawarte w zawiadomieniu z dnia 14 grudnia 2014 roku, skierowanym do właścicieli, a opatrzonym podpisami dwóch członków zarządu. Natomiast w przypadku pozostałych uchwał powodowie nie otrzymali ich treści w formie pisemnej. W pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej funkcjonowały trzy tryby informowania o treści podjętych uchwał – wrzucenie zawiadomienia do skrzynek pocztowych, wywieszenie informacji na tablicach na klatkach schodowych, a od 2009 roku także na stronie internetowej pozwanej wspólnoty.

Podjęcie uchwał w sprawie powołania poszczególnych członków zarządu nie było poprzedzone postępowaniem konkursowym, ustaleniem minimalnych kwalifikacji, doświadczenia zawodowego preferowanych kandydatów, jak i ogłoszeniem naboru kandydatów.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dokumenty urzędowe, które korzystały z domniemania autentyczności i prawdziwości na podstawie art. 244 k.p.c., jak również o dokumenty prywatne, które nie były kwestionowane co do zgodności z oryginałami.

Bez znaczenia w niniejszej sprawie była umowa dzierżawy zawarta przez wspólnotę mieszkaniową z I. P., dotycząca tarasu przylegającego do jego lokalu, jak i przedłożona decyzja nadzoru budowlanego, bowiem nie dotyczyły one przedmiotu niniejszej sprawy.

Analiza stanowisk procesowych stron przedstawionych w toku procesu pozwoliła z kolei uznać ostatecznie za bezsporną wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej, związanych z prawem własności poszczególnych lokali, przedstawioną przez powodów w załącznikach do pisma przygotowawczego powodów z dnia 3 lutego 2017 r.

Sąd uwzględnił również zeznania świadków B. B., G. M. i M. Z. (1) oraz przesłuchanego za stronę pozwaną R. Ż. (1) jako zasadniczo wewnętrznje spójne i korelujące ze sobą.

Oceniając dowód z przesłuchania powoda H. T. i P. P. (1), Sąd miał na uwadze, że w znacznej mierze ich relacja dotyczyła nieprawidłowości w zarządzaniu, a więc okoliczności nieistotnych dla rozstrzygnięcia w rozpoznawanej sprawie. W tej też mierze Sąd zeznania te pominął, a w pozostałym zaś zakresie Sąd uwzględnił je, o ile nie pozostawały w sprzeczności z pozostałym uznanym za wiarygodny materiałem dowodowym.

W rozpoznawanej sprawie powodowie ostatecznie, po modyfikacji powództwa, domagali się ustalenia nieistnienia uchwał nr (...), (...), (...) i (...), ewentualnie ich uchylenia, stwierdzenia nieważności, stwierdzenia bezskuteczności lub stwierdzenia istnienia.

Odnosząc się do żądania sformułowanego jako podstawowe, tj. ustalenia nieistnienia w/w uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Sąd wskazał, że 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 statutem 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. Potrzeba wyeliminowania stanu niepewności wynikającego z uchwały wspólnoty mieszkaniowej może z kolei uzasadniać interes prawny członka wspólnoty w sprawie o ustalenie nieistnienia tej uchwały (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2015 r., I CSK 773/14, OSNC 2016/9/104).

Powodowie twierdzili, iż sporne uchwały są uchwałami nieistniejącymi, albowiem nie uzyskały wymaganej większości głosów z uwagi na brak należytego umocowania lub nieustaloną tożsamość osób, składających podpisy na listach do głosowania. Zarzut ten jednak Sąd uznał za nieuzasadniony.

Pozwana Wspólnota przedłożyła do akt szereg pełnomocnictw ogólnych, które ze względu na przedmiot zaskarżonych uchwał Sąd uznał za wystarczające. Jak wskazał bowiem już Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 czerwca 2015 r. (I CSK 355/14, OSNC 2016/5/66) wybór przez współwłaścicieli członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej należy zaliczyć do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną. Z treści art. 98 k.c. wynika z kolei, że w przypadku umocowania do czynności zwykłego zarządu wystarczające jest pełnomocnictwo ogólne. Podobnie, w sytuacji gdy współwłaścicielami lokalu pozostają małżonkowie, zasady zarządzania majątkiem wspólnym małżonków określone przez przepisy k.r.o. pozwalają przyjąć, do wykonywania praw we wspólnocie mieszkaniowej małżonek nie potrzebuje pełnomocnictwa drugiego małżonka (art. 37 k.r.o. a contrario). Każdy z małżonków może sam wykonywać prawo głosu, chyba że drugi małżonek sprzeciwił się dokonaniu czynności i zawiadomił o tym zarząd przed jej dokonaniem. W konsekwencji - skoro głos oddany przez jednego ze współmałżonków wyraża wolę obojga małżonków jako współwłaścicieli, to tym samym każdy z małżonków uprawniony jest do udzielenia pełnomocnictwa innej osobie w celu wykonywania praw we wspólnocie mieszkaniowej, czyli np. głosowania nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej. Odnośnie pełnomocnictw udzielonych M. U. i K. W. Sąd zauważył, że powodowie nie kwestionowali ostatecznie, iż ww. osoby głosowały jako pełnomocnicy, a zarazem powodowie nie sprecyzowali zarzutu, dotyczącego wadliwości udzielonego tym osobom pełnomocnictwa. W przypadku pełnomocnictw, udzielonych członkom zarządu Sąd zauważył, iż uchwały nad którymi głosowano nie dotyczyły ich bezpośrednio. Jedynie w przypadku uchwały nr (...) wyjątek stanowi pełnomocnictwo, które udzielone miało być I. P. przez właściciela lokalu nr (...) w budynku nr (...). W przypadku niektórych lokali pozwana przyznała natomiast złożenie podpisu przez osobę bez umocowania, nie odniosła się do zarzutów nienależytego umocowania osoby głosującej bądź nie przedłożyła pełnomocnictwa udzielonego tej osobie - dotyczy to

lokalu nr (...) w budynku nr (...) (w przypadku uchwały nr (...) i (...)), lokalu nr (...) w budynku nr (...) (w przypadku uchwały nr (...)) oraz lokalu nr (...) w budynku nr (...) (w przypadku uchwały nr (...)). Niemniej, uwzględniając powyższe uchybienia zasadom głosowania Sąd uznał, że uchwały nr (...) i (...) nadal uzyskały wymaganą większość. Mianowicie, po odjęciu udziałów dotyczących lokalu nr (...) w budynku nr (...) za uchwałą nr (...) opowiedzieli się właściciele reprezentujący 51,64 % udziałów, a w przypadku uchwały nr (...) po odjęciu udziałów dotyczących lokalu nr (...) w budynku nr (...) za uchwałą opowiedzieli się właściciele reprezentujący 50,47 % udziałów. Ustalając powyższe Sąd przyjął za prawidłowe umocowanie pełnomocnika (...) W., którego czynności potwierdził mocodawca (tu: pismo Burmistrza (...) z dnia 18.12.2015 r.). Jeśli zaś chodzi o reprezentację (...) sp. z o.o., będącej właścicielem lokalu numer (...) w budynku nr (...) i lokalu nr (...) w budynku nr (...), to twierdzenia powodów o nienależytej reprezentacji spółki pozostały nieudowodnione, a strona pozwana wskazała, iż głosował za ów podmiot członek zarządu spółki. Mając na uwadze powyższe ustalenia, powództwo o ustalenie nieistnienia uchwał nr (...), (...), (...) i (...) Sąd uznał za niezasadnione i oddalił je.

Przechodząc z kolei do zgłoszonych jako ewentualne żądań uchylenia, stwierdzenia nieważności bądź stwierdzenia bezskuteczności spornych uchwał Sąd podkreślił, iż ustawodawca w art. 25 ust. 1a u.w.l. nie przewidział rozpoczęcia biegu 6 - tygodniowego terminu dla uchwał podejmowanych w trybie mieszanym, czyli głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Sąd przyjął, że mamy do czynienia z luką w prawie, która powinna być usunięta w drodze analogii. Podobnie jak w przypadku uchwał, podejmowanych w trybie indywidualnego zbierania głosów, termin do wniesienia powództwa powinien w tym przypadku biec od dnia powiadomienia na piśmie członków wspólnoty mieszkaniowej o treści podjętej uchwały. Uchwała w trybie mieszanym podjęta zostaje z chwilą uzyskania wymaganej większości głosów, a obowiązek powiadomienia na piśmie o treści takiej uchwały dotyczy wszystkich właścicieli lokali, również tych, którzy głosowali na zebraniu. W konsekwencji należy uznać, że termin do zaskarżenia uchwały biegnie indywidualnie dla każdego właściciela lokalu. Zarzuty powodów co do prawidłowości zbierania głosów i głosowania nie zostały przez nich udowodnione, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 6 k.c. W szczególności, odnośnie okoliczności związanych ze zbieraniem głosów przez M. Z. (1) Sąd wskazał, że w wyroku z dnia 16.01.2009 r. (V CSK 258/08, LEX nr 490428) Sąd Najwyższy stwierdził, że wprawdzie literalnie z art. 23 ust. 1 ustawy z 1994 r. o własności lokali wynika, że gdy uchwała jest podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów, to głosy te zbiera zarząd, ale należy przez to rozumieć, że dotyczy to tylko sytuacji, gdy zarząd wspólnoty mieszkaniowej wykonuje swoje obowiązki osobiście. Jeżeli na mocy art. 18 ustawy o własności lokali zarząd został powierzony osobie fizycznej, nie ma przeszkód, aby głosy w imieniu zarządu, zbierał ustanowiony zarządca. Sąd powołał także wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 13.03.2014 r. (I ACa 771/13 LEX nr 1461126), w którym wskazano, że art. 23 ust. 1 u.w.l. wymaga, by to zarząd zbierał głosy pod uchwałą, podejmowaną w drodze indywidualnego zbierania głosów. Jeśli zamiast wybrać zarząd właściciele lokali powierzyli zarząd zarządcy na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l., to zgodnie z art. 33 u.w.l. głosy te może także zbierać ten zarządca. Co więcej, nawet w przypadku zbierania głosów przez osobę nieuprawnioną, może to stanowić podstawę uchylenia uchwały przez sąd jedynie wówczas, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na treść uchwały, a niedopełnienie ustawowego obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów nie ma wpływu na skuteczność uchwały (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132). Uwzględniając powyższe, Sąd zauważył, że żaden z zaoferowanych przez powodów dowodów nie wykazał, by zbieranie głosów przez p. M. Z. (1) miało wpływ na wyniki głosowania, a podnoszona przez powodów okoliczność braku powiadomienia o treści uchwał podlega ocenie jedynie przy ustalaniu rozpoczęcia biegu terminu do zaskarżenia uchwał, a nie ma wpływu na ważność lub skuteczność uchwał.

Zgłoszonych jako ewentualne żądań pozwu nie uzasadniają również podnoszone przez powodów zarzuty, dotyczące nieprawidłowości pracy zarządu pozwanej wspólnoty. Były one nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy, bowiem przy rozpoznawaniu powództwa o uchylenie uchwały istotny jest stan faktyczny, istniejący w chwili podjęcia zaskarżonej uchwały, a nie okoliczności zaistniałe później (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 czerwca 2013 r., VI ACa 1727/12, Legalis), a Sąd bada konkretną uchwałę, nie zaś działalność zarządu bądź podmiotu, któremu powierzono administrowanie nieruchomością. Sąd ocenia zaskarżoną uchwałę pod kątem istnienia przesłanek z art. 25 ustawy o własności lokali, a nie ze względu na sposób jej wykonywania.

Pozostałe zarzuty powodów dotyczące uchybień formalnych w procesie głosowania nad spornymi uchwałami także nie mogły uzasadniać uchylenia zaskarżonych uchwał, gdyż powodowie nie udowodnili, iż wywarły one wpływ na wynik głosowania.

W konsekwencji żądania uchylenia, stwierdzenia nieważności bądź stwierdzenia bezskuteczności uchwał nie zasługiwały na uwzględnienie, a zatem Sąd w pkt. II - IV oddalił powództwo o uchylenie, o stwierdzenie nieważności oraz o stwierdzenie bezskuteczności uchwał. Żądanie stwierdzenia istnienia, ważności i skuteczności uchwał nr (...), (...), (...) i (...) pozostawało w sprzeczności z żądaniem stwierdzeniem ich nieistnienia, nieważności i bezskuteczności, a zgłaszane przez powodów zarzuty, zmierzające do podważenia istnienia, ważności, skuteczności czy zgodności z prawem uchwał zaprzeczały jego zasadności i podważały istnienie interesu prawnego powodów w domaganiu się ustalenia istnienia, ważności i skuteczności spornych uchwał, jako okoliczności twierdzonej przez stronę pozwaną. Zatem także w tym zakresie Sąd powództwo oddalił, o czym Sąd orzekł w pkt. V wyroku.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 105 § 1 k.p.c., zasądzając na rzecz pozwanej poniesione koszty procesu w wysokości 377 zł. Na koszty te składały się: wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 360 zł, ustalone zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 21 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu oraz koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

W punkcie VII wyroku Sąd na podstawie art. 130⁽³⁾ § 2 k.p.c. oraz art. 105 § 1 k.p.c. nakazał pobrać od powodów na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Warszawie kwoty po 457,15 zł tytułem uzupełnienia opłaty sądowej od pozwu od każdego ze zgłoszonych żądań ewentualnych. Sąd miał na uwadze, że powód może zgłosić w pozwie obok żądania głównego żądanie ewentualne na wypadek nieuwzględnienia żądania sformułowanego jako podstawowe. W razie uwzględnienia przez sąd żądania przedstawionego jako pierwsze, rozpoznanie żądania ewentualnego staje się bezprzedmiotowe. Powinność uregulowania opłaty od żądania ewentualnego powstanie dopiero w przypadku nieuwzględnienia pierwszego żądania (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18.10. 2013 r. III CZP 58/13, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 1987 r., I CZ 55/87; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2006 r., IV CZ 96/06; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2008 r., I PZ 25/08) – reguła ta miała zastosowanie w niniejszej sprawie. Dla obliczenia wysokości należnej opłaty od pozwu istotna była także zasada, iż w przypadku zaskarżenia kilku uchwał wspólnoty mieszkaniowej, opłatę od pozwu należy uiścić stosownie do liczby uchwał objętych sporem. W oparciu o powyższe oraz treść art. 27 pkt 9 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, wysokość opłaty sądowej od każdego ze zgłoszonych żądań ewentualnych ustalono zatem w wysokości 800 zł, co daje łącznie kwotę 3.200 zł i kwota ta w częściach równych podlega pobraniu od każdego z powodów.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła strona powodowa, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu:

1. Istotne naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na jego wynik, to jest:

- naruszenie art. 6 § 2 k.c. w zakresie rozkładu i istoty ciężaru dowodu oraz zaprzeczeń przedstawionym wnioskom i środkom dowodowym w toku sprawy;

- naruszenie przepisów, dotyczących wydania wyroku po należytych wyjaśnieniu sprawy oraz właściwym, odnoszącym się do wszystkich wniosków dowodowych uzasadnieniu w zakresie przyczyn uznania lub ich braku uznania względnie pominięcia (art. 328 § 2 k.p.c.) m.in. poprzez pominięcie wyjaśnienia kwestii prawidłowości pełnomocnictw (...) W. (w zakresie reprezentacji miasta i odrębnej osoby prawnej - instytucji kultury) i spółki Zespołu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością;

- naruszenie przepisów o dokumentach prywatnych i dokumentach urzędowych oraz błędną ocenę dowodu w postaci pisma Burmistrza (...) (...) W. dokonaną z przekroczeniem granicy swobodnej oceny dowodów i dokonaniu oceny dowolnej;

- niedopuszczenie dowodów na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia, zawnioskowanego w pkt. 2.6 na przełomie stron 13 - 14 pisma powodów z dnia 29.07.2015 r.;

- naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów i dokonanie oceny dowolnej, z przekroczeniem zasad logiki i doświadczenia życiowego w zakresie pełnomocnictw, list i podpisów na listach i oddanych głosach;

- naruszenie przepisów o rozkładzie ciężaru dowodu, w szczególności art. 230, art. 233 § 1, art. 253 w zw. art. 6 § 2 k.p.c.; art. 210 § 2, art. 232 k.p.c. oraz art. 6 k.c., jak przepisów o uzasadnieniu wyroku, w szczególności art. 328 k.p.c. - co nastąpiło poprzez brak oceny i wyjaśnienia lub błędną ocenę okoliczności i dokumentów dotyczących pełnomocnictw i list w tym osoby E. D. (1). W szczególności w pkt 2.6 (str. 13 - 17) pisma powodów z 29.07.2015 r. powodowie wyczerpująco postawili zarzut braku umocowania E. D. (1), uzasadnili je od strony materialnoprawnej i złożyli wnioski dowodowe;

- niedokonanie prawidłowej oceny dowodu w postaci pisma Zespołu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, załączonego przez pozwaną do pisma przygotowawczego z dnia 21 marca 2017 r., mającego - według jego treści - potwierdzać głosy oddane wcześniej w imieniu Spółki jednoosobowo przez p. S. K.;

- naruszenie przepisów przez:

a. zwrócenie się do Urzędu Dzielnicy (...) o wytworzenie dokumentu na okoliczność ewentualnego potwierdzenia głosu oddanego przez E. D. (1), pomimo braku ku temu przepisu proceduralnego, a następnie dopuszczenie tego dokumentu jako dowodu bez doręczenia powodom jego odpisu i bez okazania dokumentu powodom - a przez to ominięcie przepisu o bezpośrednim przeprowadzeniu dowodów i zastąpienie dowodu z zeznania świadka - dowodem z dokumentu z naruszeniem zasady bezpośredniości prowadzenia postępowania dowodowego i pozbawieniem stron możliwości zadawania świadkowi pytań, jak też możliwości szczegółowego odniesienia się do treści i formy tego dokumentu. Nadto Sąd nie poinformował, w jaki sposób znalazł się w posiadaniu tego dokumentu,

b. dopuszczenie w charakterze dowodu dokumentu podpisanego przez Burmistrza Dzielnicy (...) będącego de facto i de iure stanowiskiem i oceną Burmistrza Dzielnicy w sprawie, którą ocenić winien Sąd oraz brak oceny prawidłowości umocowania Burmistrza Dzielnicy w związku z przepisami o ustroju (...) W.;

- naruszenie przepisów o obowiązku przeprowadzania dowodów tylko na okoliczności faktyczne wskazane przez stronę (w szczególności art. 217 i 227 k.p.c.) i jedynie w zakresie postanowienia o dopuszczeniu dowodu - co wyklucza prowadzenie postępowania dowodowego w celu poszukiwania faktów. Dowód z przesłuchania świadków oraz z zeznań stron nie może służyć poszukiwaniu faktów, gdyż strony winny najpierw odnieść się do wzajemnych twierdzeń o faktach, na podstawie tego Sąd winien był ustalić okoliczności sporne i niesporne, zaś dopiero później wydać postanowienie w przedmiocie dopuszczenia dowodów jedynie na okoliczności sporne;

- błędną ocenę dowodów z list do głosowania, polegającą na błędnym przyjęciu, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, iż dostarczają one informacji o tożsamości osób, które złożyły na nich podpisy, tymczasem wskazano tam tożsamość właścicieli, a nie osób głosujących;

- błędną ocenę dokumentów pełnomocnictw, jako istniejących i mających uprawniać do głosowania w dacie zbierania głosów, zamiast oceny prawidłowej, że w dacie zbierania głosów pełnomocnictwa nie istniały, utraciły ważność lub nie uprawniały do głosowania;

- błędne dopuszczenie dowodu z zeznań wszystkich przesłuchiwanym świadków zamiast prawidłowego, oddalenia wniosków dowodowych na przesłuchanie tych osób w charakterze świadków, ponieważ każda ze wskazanych wyżej

osób nie może być świadkiem, gdyż jest współwłaścicielem lub właścicielem lokalu, a więc może być co najwyżej stroną; jak również z powodu ich przesłuchiwanie na okoliczności przeciwko lub ponad osnowie dokumentu obejmującego czynność prawną – a więc naruszenie szeregu przepisów tj. art. 227, 228 §1, 230, 231 § 1-2, 232, 233 § 1, 234 k.p.c., przepisu o uzasadnieniu tj. art. 328 § 2 k.p.c. oraz art. 230, 231, 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 210 § 2 i 6 § 2 k.p.c.

2. naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie i nieprawidłową wykładnię, tj. w pierwszej kolejności art. 65 § 1, art. 103 § 1 w zw. z art. 104 k.c. - przez błędne przyjęcie że czynność oddania głosu przez osobę nieupoważnioną do reprezentacji osoby prawnej oraz czynność udzielenia pełnomocnictwa przez osobę nieuprawnioną do jego udzielenia są czynnościami prawnymi niezupełnymi (*negotium claudicans*), wobec których zachodzi stan bezskuteczności zawieszony i które mogą być konwalidowane przez osoby uprawnione w dowolnym czasie, a zwłaszcza po zakończeniu głosowania i liczenia głosów;

3. naruszenie art. 189 k.p.c. przez błędne przyjęcie, że powodowie nie mają interesu prawnego w ustaleniu nieistnienia zaskarżonych uchwał, co wg Sądu ma wynikać ze zgodności roszczenia o ustalenie nieistnienia ze stanowiskiem pozwanej w tym przedmiocie oraz sposobu prowadzenia postępowania sądowego;

4. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. kodeksu cywilnego o przedstawicielstwie i pełnomocnictwie, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o ustroju (...) W., ustawy o finansach publicznych, przewidującej obowiązek kontrasygnaty Skarbnika gminy przy składaniu oświadczeń woli w imieniu gminy mogących skutkować powstaniem zobowiązania cywilnoprawnego (tu: zobowiązania do wypłacania wynagrodzenia za pracę członkowi zarządu wspólnoty mieszkaniowej), prawa lokalnego tj. uchwał Rady (...) W. ustanawiających Statut (...) W. oraz Statut Dzielnicy (...) W. przewidujących: dwuosobową reprezentację gminy (...) W. przy czynnościach cywilnoprawnych dokonywanych przez pełnomocników i wyłącznie pisemną formę uchwał zarządu dzielnicy i podpisywanie tych uchwał przez większość składu zarządu - poprzez błędne ustalenie, że Burmistrz Dzielnicy (...) i Przewodniczący Zarządu Dzielnicy (...) byli uprawnieni - jednoosobowo - do składania oświadczeń woli o charakterze cywilnoprawnym w imieniu gminy (...) W.,

5. naruszenie przepisów o pełnomocnictwie, przez błędne przyjęcie istnienia i ważności pełnomocnictw mających pochodzić od właścicieli następujących lokali;

6. zastosowanie spornej wykładni w zakresie przepisów ustawy o własności lokali oraz przepisów o pełnomocnictwie co nastąpiło przez błędne przyjęcie, że czynność powołania do zarządu lub odwołania z zarządu wspólnoty mieszkaniowej jest czynnością z zakresu zwykłego zarządu, a co za tym idzie - że do jej dokonania wystarczy pełnomocnictwo ogólne, zamiast prawidłowego - przyjęcia, że jest to czynność przekraczająca zwykły zarząd, do której dokonania niezbędne jest pełnomocnictwo co najmniej rodzajowe.

Biorąc powyższe pod uwagę powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku przez jego uchylenie w całości oraz orzeczenie, w odniesieniu do każdej z zaskarżonych uchwał odrębnie, że uchwała nie istnieje, ewentualnie o jej uchylenie, ewentualnie o stwierdzenie jej nieważności, ewentualnie o ustalenie, że uchwała istnieje, jest ważna i skuteczna, o rozpoznaniu apelacji również na rzecz współuczestników, którzy apelacji nie złożyli oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz apelantów zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego w zakresie kosztów sądowych i kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych z uwzględnieniem wysokości faktycznie poniesionej.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja strony powodowej nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia stanu faktycznego poczynione przez sąd pierwszej instancji i przyjmuje je, czyniąc podstawą własnego rozstrzygnięcia. Zbędne jest ich ponowne przedstawienie w tym miejscu, ponieważ nie negując tych ustaleń i orzekając na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji, sąd odwoławczy nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, lecz wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2015 r., I CSK 654/14).

Zastrzeżeń nie budzi także ocena dowodów przedstawiona w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku, jak również zastosowanie norm prawa materialnego do ustalonych w sprawie faktów.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu apelacyjnego dotyczącego naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. stwierdzić należy, iż jest on pozbawiony uzasadnionych podstaw. Przypomnieć należy, że przepis ten reguluje jedynie kwestię oceny wiarygodności i mocy (wartości) dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, a nie poczynionych ustaleń faktycznych, czy wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków. Uchybienia w tym zakresie winny się skonkretyzować w zarzucie sprzeczności ustaleń faktycznych z materiałem dowodowym, który w sprawie niniejszej nie został jednak sformułowany. Prawidłowe postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga nadto wskazania konkretnego dowodu przeprowadzonego w sprawie, którego zarzut ten dotyczy i podania, w czym skarżący upatruje wadliwą jego ocenę. Nie stanowi natomiast o naruszeniu tego przepisu zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, ani pominięcie przez sąd przy wyrokowaniu określonej okoliczności faktycznej, nawet jeżeli strona uważa ją za okoliczność istotną dla rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2003 r., II CK 293/02).

Analiza uzasadnienia zaskarżonego wyroku prowadzić musi do wniosku, że reguły określające swobodną ocenę dowodów, o której mowa w art. 233 § 1 k.p.c., nie zostały naruszone przez sąd pierwszej instancji. Wyprowadzone wnioski są bowiem logiczne, nie stoją sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego i mają podstawy w zebranych materiale dowodowym, a nadto zostały w należyty sposób umotywowane. W ocenie Sądu Apelacyjnego polemika skarżących z ustaleniami faktycznymi dokonanymi przez Sąd I instancji sprowadza się w istocie do kwestionowania oceny prawnej pełnomocnictw udzielonych do głosowania, w tym umocowania pani E. D. (1), którą to ocenę, dokonaną przez Sąd Okręgowy, Sąd Apelacyjny również podziela, o czym w dalszej części uzasadnienia.

Nie mógł także odnieść skutku zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. Można dodać, że zarzut ten ma wadliwą postać, ponieważ art. 227 k.p.c. nie jest źródłem obowiązków ani uprawnień jurysdykcyjnych sądu, lecz określa jedynie wolę ustawodawcy ograniczenia kręgu faktów które mogą być przedmiotem dowodu w postępowaniu cywilnym (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 13 maja 2011 r., V CSK 361/10, Lex nr 1001340, z dnia 7 maja 2014 r., II CSK 481/13, Lex nr 1483576 i z 15 maja 2014 r., IV CSK 503/13, Lex nr 1467131).

Niezrozumiały jest zarzut naruszenia przez Sąd art. 6 § 2 k.c. w zakresie rozkładu i istoty ciężaru dowodu oraz zaprzeczeń przedstawionym wnioskom i środkom dowodowym w toku sprawy. Sąd I instancji prawidłowo uznał, że ciężar udowodnienia posługiwania się przez głosujących właściwym pełnomocnictwem spoczywa na stronie pozwanej. Stosownie bowiem do fundamentalnej zasady postępowania dowodowego, ciężar dowodu spoczywa na tym, kto twierdzi, a nie kto zaprzecza (ei incumbit probatio qui dicit, non qui negat – zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 449/09). Natomiast zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Skoro zatem pozwana wskazywała, że głosujący nad uchwałami posiadali prawidłowe pełnomocnictwa to powinna udowodnić te twierdzenia. Postępując zgodnie z tą zasadą Sąd Okręgowy ocenił złożone przez pozwaną pełnomocnictwa, przyjął także, że w przypadku niektórych lokali pozwana przyznała złożenie podpisu przez osobę bez umocowania, nie odniosła się do zarzutów nienależytego umocowania osoby głosującej bądź nie przedłożyła pełnomocnictwa udzielonego tej osobie - dotyczy to lokalu nr (...) w budynku nr (...) (w przypadku uchwały nr (...) i (...)), lokalu nr (...) w budynku nr (...) (w przypadku uchwały nr (...)) oraz lokalu nr (...) w budynku nr (...) (w przypadku uchwały nr (...)). W tych przypadkach Sąd prawidłowo przyjął, że pozwana nie wykazała prawidłowości umocowania osób, głosujących nad uchwałami. Ciężarem dowodu Sąd prawidłowo obciążył stronę powodową jedynie w zakresie zarzutów powodów co do prawidłowości zbierania głosów nad uchwałami.

Całkowicie chybiony jest również zarzut naruszenia art. 232 k.p.c., który stanowi, że strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, sąd może jednak dopuścić dowód niewskazany przez stronę. W kontekście tego przepisu powodowie zarzucali, iż Sąd naruszył przepisy poprzez „zwrócenie się do Urzędu Dzielnicy (...) o wytworzenie dokumentu na okoliczność ewentualnego potwierdzenia głosu oddanego przez E. D. (1), pomimo braku ku temu przepisu proceduralnego, a następnie dopuszczenie tego dokumentu jako dowodu bez doręczenia powodom jego odpisu”, a także, że Sąd naruszył przepisy o obowiązku przeprowadzania dowodów

tylko na okoliczności faktyczne wskazane przez stronę. Przypomnieć należy, że pozwany w piśmie procesowym z dnia 21 września 2015 r., punkt 12 (k. 254 v) wniósł o zwrócenie się przez Sąd do Urzędu Dzielnicy (...) o przedstawienie informacji, na jakiej podstawie Pani E. D. (1) oddawała w imieniu (...) W. głosy na uchwały nr (...), (...), (...), (...) w powodowej Wspólnocie Mieszkaniowej, w jaki sposób udzielono pełnomocnictwa tej osobie i w oparciu o jakie przepisy oraz czy głosy oddane w imieniu Miasta były przedmiotem ustaleń z tą osobą i były zgodne z wolą Miasta. Sąd zrealizował wskazany wniosek dowodowy, w wykonaniu zobowiązania Burmistrz Dzielnicy (...) złożył odpis uchwały nr (...) Zarządu Dzielnicy (...) (...) W. z dnia 17 grudnia 2002 r. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa dla Pani E. D. (1) wraz z pismem przewodnim, udzielającym odpowiedzi na zadane pytania. Dodać jedynie należy, że wskazana uchwała nr (...) wraz z pismem wyjaśniającym Burmistrza z dnia 28 kwietnia 2014 r., także potwierdzającym czynności pełnomocnika Pani E. D. (1), została złożona przez pozwanego do odpowiedzi na pozew, która wraz z załącznikami została doręczona powodom (dowody doręczenia k. 192 – 197). Zarzuty, dotyczące pozbawienia powodów możliwości szczegółowego odniesienia się do treści i formy dokumentów są zatem niezasadne. Sąd dokonał przy tym prawidłowej oceny dokumentu w postaci pisma Burmistrza Dzielnicy (...) wskazując, że pismo to stanowi potwierdzenie czynności pełnomocnika, głosującego w imieniu Miasta.

Niezrozumiały jest zarzut niedopuszczenia dowodów, zawnioskowanych w pkt. 2.6 pisma powodów z dnia 29 lipca 2015 r. w postaci list do głosowania nad zaskarżonymi uchwałami, załączonymi do odpowiedzi na pozew. Na rozprawie w dniu 14 października 2016 r. Sąd Okręgowy dopuścił dowód z dokumentów, znajdujących się w aktach sprawy, w tym z list do głosowania, co więcej jak wynika z uzasadnienia Sądu dokumenty te stanowiły podstawę ustaleń faktycznych, dokonanych przez Sąd.

Oczywiście niezasadny jest zarzut, dotyczący dopuszczenia i przeprowadzenia dowodów z zeznań innych niż powodowie współwłaściciele lub właściciele lokali w charakterze świadków nie zaś strony. Osoby te nie występowały w sprawie w charakterze powodów, nie mogły być zatem przesłuchane w charakterze strony. Sąd prawidłowo uznał, iż zeznania wskazanych świadków miały znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, zeznawali oni bowiem na okoliczność przebiegu i sposobu głosowania nad zaskarżonymi uchwałami.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. wskazać należy, że może być usprawiedliwiony jedynie w wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 6 grudnia 2013 r., sygn. akt I ACa 764/13). W ocenie Sądu Apelacyjnego uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie zostało sporządzone w sposób prawidłowy. Posiada wszystkie konieczne elementy oraz nie zawiera braków w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej, a sfera motywacyjna orzeczenia została ujęta w sposób umożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego należy powtórzyć za Sądem Okręgowym, iż z ogólnych zasad podejmowania uchwał wynika, że właściciele mogą głosować zarówno na zebraniu, jak i przy indywidualnym zbieraniu głosów przez swoich przedstawicieli. W kwestii rodzaju pełnomocnictwa, które może być udzielone do działania w imieniu właściciela lokalu, należy odnotować, że przy podejmowaniu uchwał z zakresu spraw przekraczających zwykły zarząd niezbędne jest udzielenie pełnomocnictwa rodzajowego, chyba że do dokonania danej czynności potrzebne jest pełnomocnictwo szczególne. W świetle art. 98 k.c. pełnomocnictwo ogólne obejmuje bowiem umocowanie do czynności zwykłego zarządu, zaś do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnej czynności.

Przedmiotem uchwał nr (...), (...), (...) i (...) był wybór (powołanie i odwołanie) członków zarządu powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej. Powołać w tym zakresie należy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 2015 r. (I CSK 355/14), w którym Sąd Najwyższy wskazał wprost, że uchwała o wyborze członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej jest czynnością zwykłego zarządu. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Najwyższy powołując uchwałę podjętą w składzie siedmiu sędziów z dnia 25 marca 1994 r. (III CZP 182/93, OSNCP 1994, nr 7-8, poz. 146) wskazał, że zmiany następujące w stosunkach społeczno-gospodarczych, a zwłaszcza rozszerzająca się sfera prywatnej działalności

gospodarczej, mają wpływ na rozszerzanie zakresu czynności objętych pojęciem zwykłego zarządu i na jego elastyczne rozumienie. W dalszej zaś części uzasadnienia prawnego, Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że „skoro zarządzanie i administrowanie rzeczą wspólną zalicza się do czynności zwykłego zarządu, zarząd wspólnoty mieszkaniowej, może samodzielnie podejmować wyłącznie czynności zwykłego zarządu, to wybór przez współwłaścicieli członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej należy zaliczyć także do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną, nie ma bowiem żadnego racjonalnego powodu, by czynność tę uznać za przekraczającą zwykły zarząd. Za taką wykładnią przemawia również to, że wybór członków zarządu we wspólnocie mieszkaniowej powinien odbywać się szybko i sprawnie, by wspólnota nie pozostawała zbyt długo bez zarządu, który jest niezbędny do załatwiania bieżących spraw związanych z nieruchomością wspólną, a jak wskazano na wstępie, podjęcie uchwały należącej do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu może napotykać przeszkody trudne do przezwyciężenia w postaci wymagania jednomyślności współwłaścicieli lokali użytkowych”. Pogląd ten Sąd Apelacyjny w pełni podziela.

Przenosząc te rozważania na kanwę niniejszej sprawy stwierdzić trzeba, że skoro wybór członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej należy do czynności zwykłego zarządu, to udzielenie pełnomocnictwa rodzajowego przez właścicieli lokali do głosowania nad zaskarżonymi uchwałami nie było konieczne. Przedłożone do akt pełnomocnictwa mają charakter pełnomocnictw ogólnych, mogą one być uznane za wystarczające do głosowania w sprawie uchwał nie przekraczających zakresu zwykłego zarządu.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie i nieprawidłową wykładnię, tj. w pierwszej kolejności art. 65 § 1, art. 103 § 1 w zw. z art. 104 k.c. - przez błędne przyjęcie że czynność oddania głosu przez osobę nieupoważnioną do reprezentacji osoby prawnej jest czynnością prawną niezupełną, która mogą być konwalidowana przez osoby uprawnione w dowolnym czasie wskazać należy, że nie jest on zasadny. W orzecnictwie sądów powszechnych wyrażany jest pogląd, iż uchwały członków wspólnoty mieszkaniowej są czynnościami prawnymi wielostronnymi; oświadczenie woli osoby głosującej nie jest jednostronną czynnością prawną, lecz elementem konstrukcyjnym uchwały jako czynności prawnej. Z tej przyczyny do uchwał podjętych przez współwłaścicieli nieruchomości wspólnej należy stosować wprost art. 103 k.c. Oznacza to, że możliwe jest potwierdzenie przez mocodawcę czynności dokonanej przez pełnomocnika z przekroczeniem zakresu pełnomocnictwa lub bez umocowania (Sąd Apelacyjny w Warszawie, sygn. I ACa 426/15). Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę powyższy pogląd podziela. Fakt umocowania pełnomocnika (...) W. i potwierdzenia złożonego przez niego oświadczenia woli została w ocenie Sądu odwoławczego rozstrzygnięta w oparciu o korespondencję ze stroną, z której wynika, że E. D. (1) była osobą umocowaną do oddania głosu w imieniu (...) W.. Dotyczy to zarówno udziału, wynikającego z posiadania lokalu (...) + (...) w budynku (...), jak i lokalu (...) w budynku (...), wszystkie te lokale należą bowiem do (...) W. (łączy udział 0,0682664). Podobnie jeśli chodzi o reprezentację (...) Sp. z o.o., która jest właścicielem lokali numer (...) w budynku nr (...), czynności działającego w imieniu spółki pełnomocnika zostały potwierdzone.

Pozostałe zarzuty powodów co do prawidłowości zbierania głosów i głosowania nie zostały przez nich udowodnione zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 6 k.c. Odnośnie okoliczności, związanych ze zbieraniem głosów przez M. Z. (1) należy wskazać, że z przedłożonych przez pozwaną dokumentów wynika, iż jako zarządca dysponował on stosownym upoważnieniem udzielonym przez dwóch członków zarządu, co jest dopuszczalne. W wyroku z dnia 16 stycznia 2009 r. (V CSK 258/08 LEX nr 490428) Sąd Najwyższy stwierdził, że wprawdzie literalnie z art. 23 ust. 1 ustawy z 1994 r. o własności lokali wynika, że gdy uchwała jest podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów, to głosy te zbiera zarząd, ale należy przez to rozumieć, że dotyczy to tylko sytuacji, gdy zarząd wspólnoty mieszkaniowej wykonuje swoje obowiązki osobiście. Jeżeli na mocy art. 18 ustawy o własności lokali zarząd został powierzony osobie fizycznej, nie ma przeszkód, aby głosy w imieniu zarządu, zbierał ustanowiony zarządca. Dodatkowo wskazać należy, że podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonane przez osoby nieuprawnione, może stanowić jedynie podstawę jej uchylenia przez sąd na podstawie powództwa wytoczonego w trybie art. 25 u.w.l., i to tylko wówczas, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 21 maja 2015 r., I ACa 85/15, LEX nr 1785785). Celem art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali nie jest bowiem blokowanie sprawnego funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej, a jedynie

eliminowanie takich wad podjętych uchwał, które zagrażają porządkowi prawnemu bądź naruszają interesy wspólnoty lub poszczególnych jej członków. Nie każde uchybienie przy podejmowaniu uchwał ma taki charakter.

Zgłoszonych jako ewentualne żądań pozwu nie uzasadniają podnoszone przez powodów zarzuty, dotyczące nieprawidłowości pracy zarządu pozwanej wspólnoty. Sąd Okręgowy prawidłowo przyjął, że były one nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy, albowiem przy rozpoznawaniu powództwa o uchylenie uchwały istotny jest stan faktyczny istniejący w chwili podjęcia zaskarżonej uchwały, a nie okoliczności zaistniałe później (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 czerwca 2013 r., VI ACa 1727/12, Legalis), a Sąd bada konkretną uchwałę, nie zaś działalność zarządu bądź podmiotu, któremu powierzono administrowanie nieruchomością. Sąd ocenia zaskarżoną uchwałę pod kątem istnienia przesłanek z art. 25 ustawy o własności lokali, a nie ze względu na sposób jej wykonywania.

Niezasadny jest zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. przez błędne przyjęcie, że powodowie nie mają interesu prawnego w ustaleniu istnienia zaskarżonych uchwał, co wg Sądu ma wynikać ze zgodności roszczenia o ustalenie istnienia ze stanowiskiem pozwanej w tym przedmiocie. Sąd Okręgowy prawidłowo wskazał, że żądanie stwierdzenia istnienia, ważności i skuteczności uchwał nr (...), (...), (...) i (...) pozostawało w sprzeczności z żądaniem stwierdzenia ich nieistnienia, nieważności i bezskuteczności, a zgłaszane przez powodów zarzuty, zmierzające do podważenia istnienia, ważności, skuteczności czy zgodności z prawem uchwał zaprzeczały jego zasadności i podważały istnienie interesu prawnego powodów w domaganiu się ustalenia istnienia, ważności i skuteczności spornych uchwał, jako okoliczności twierdzonej przez stronę pozwaną.

Z tych względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku, oddalając apelację na podstawie art. 385 k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c. W skład kosztów postępowania apelacyjnego, należnych pozwanej weszło wynagrodzenie jej pełnomocnika procesowego obliczone zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 i w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

W punkcie trzecim wyroku Sąd na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz art. 105 § 1 k.p.c. nakazał pobrać od powodów na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego Warszawa - Praga w Warszawie kwoty po 640 zł tytułem uzupełnienia opłaty sądowej od apelacji od każdego ze zgłoszonych żądań ewentualnych.

Aleksandra Kempczyńska Alicja Fronczyk Przemysław Kurzawa