

Sygn. akt I ACa 615/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Halina Zarzeczna (spr.)
Sędziowie:	SSA Marta Sawicka SSA Artur Kowalewski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 21 listopada 2012 roku

w Szczecinie

sprawy z powództwa M. F. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 5 czerwca 2012 r., sygn. akt I C 15/12

uchyla zaskarżony wyrok, znosi postępowanie przed Sądem pierwszej instancji, poczynając od dnia 16 lutego 2012 roku i sprawę w tym zakresie przekazuje do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Koszalinie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

A. Kowalewski H. Zarzeczna M. Sawicka

Sygn. akt I ACa 615/12

UZASADNIENIE

Powódka M. F. (1) domagała się uchylenia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. podjętej 15 września 2011 roku, ewentualnie o ustalenie jej nieistnienia.

W uzasadnieniu wskazała, że jest właścicielem lokalu numer (...) położonego przy ulicy (...) w K., wchodzącego w skład Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.. Jest jednocześnie członkiem zarządu tej Wspólnoty.

W dniu 8 grudnia 2011 powzięła informację, że toczy się postępowanie przed Starostą (...) z wniosku inwestora J. D. w przedmiocie pozwolenia na budowę dotycząca budynku przy ul. (...) i że została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę. Powódka zapoznała się z aktami sprawy toczącej się przed Starostą. Z akt tej sprawy wynika, że rzekomo

w dniu 15 września 2011 roku została powzięta uchwała nr (...) w sprawie zmiany elewacji budynku, tymczasem wg powódki w rzeczywistości w dniu 15 września 2011 roku nie odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej.

W aktach sprawy administracyjnej jest złożona kserokopia tej uchwały i nie zawiera adnotacji dotyczącej przebiegu głosowania - to jest nie zawiera zapisu, ilu właścicieli dysponujących określonym udziałem głosowało za przyjęciem uchwały. Dodatkowo inwestor -J. D. - w postępowaniu administracyjnym, powołując się na wyżej wymienioną uchwałę podała, że jest również uprawniona do wykonania schodów. Inwestor złożył również nieprawdziwe oświadczenie, że ma prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Powódka nigdy nie otrzymała zawiadomienia o podjętej uchwale i została ona podjęta bez jej wiedzy, bez możliwości wypowiedzenia się co do treści uchwały.

Na podstawie spornej uchwały właściciel lokalu nr (...), powołując się na rzekomą zgodę Wspólnoty, uzyskał pozwolenie na budowę. Wspólnota Mieszkaniowa i poszczególni właściciele lokali w dniu 10 grudnia 2011 roku, od decyzji Starosty złożyli odwołanie. Pomimo tego, inwestor wykonał prace objęte nieprawomocną decyzją w przedmiocie pozwolenia na budowę, faktycznie dokonując czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością w rozumieniu ustawy o własności lokali. Doszło do wymiany okna na drzwi, dobudowania schodów do budynku.

W ocenie strony powodowej sporna uchwała została podjęta w sposób nieprawidłowy, nie wiadomo kiedy faktycznie została podjęta i z jakiego powodu poszczególni właściciele nie zostali nawet poinformowani o tej uchwale. Z uchwały nie wynika nawet, które okno ma zostać wymienione na drzwi. W lokalu numer (...) były trzy okna wystawowe. Ponadto, z uchwały nie wynika zgoda na dobudowanie schodów. O taką zgodę właściciel lokalu nr (...) do nikogo nie występował, nie przedstawiał planu czy koncepcji w którym miejscu nieruchomości mają zostać dobudowane schody. W ocenie strony powodowej, uchwała która dotyczy części wspólnych budynku i prowadzi do przebudowania budynku, poprzez wymianę okna na drzwi a następnie dobudowanie schodów, jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu (k. 2-4).

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Uzasadniając swoje stanowisko podała, że informację o toczącym się postępowaniu przed Starostą (...) z wniosku J. D., w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania decyzji o wykonanie dodatkowego wejścia do lokalu usługowego na działce nr (...) w obrębie 12 przy ul. (...) w K. oraz schodów zewnętrznych w pasie drogowym przy ul. (...) na działce nr (...) w obrębie 12 w K., powódka otrzymała zawiadomieniem z 17 listopada 2011 roku o wszczęciu postępowania w tej sprawie, a odebrany przez Wspólnotę 21 listopada 2011 roku.

Odnośnie zaskarżonej uchwały, to 30 marca 2011 r. na zebraniu ogółu właścicieli pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, gdzie obecna była również i powódka M. F. (1), została podjęta uchwała nr 7 z dnia 30 marca 2011 roku w sprawie podziału lokalu użytkowego na dwa lokale oddzielne, których właścicielem jest J. D.. Powódka, jak i inni właściciele, głosowała za przyjęciem tej uchwały. Na zebraniu tym szczegółowo była omówiona sprawa dokonania prac inwestycyjnych i budowlanych wraz ze zmianą wyglądu zewnętrznej elewacji budynku. W dniu 15 września 2011 roku miało miejsce ponowne zebranie ogółu właścicieli, gdzie poszczególni właściciele zostali o jego terminie powiadomieni w sposób prawidłowy. Na zebraniu tym, obecni właściciele podjęli uchwałę nr (...) w sprawie zmiany elewacji od ul. (...) i poprzez głosowanie wyrazili zgodę na zmianę elewacji poprzez wymianę stolarki okiennej na drzwi wejściowe do lokalu z zaznaczeniem, że przebudowa nie będzie miała negatywnych skutków dla właścicieli. Wskazano, że powódka wiedziała o planowanej inwestycji budowlanej polegającej na przebudowie lokalu przy ul. (...), a będąc w zarządzie Wspólnoty miała bezpośrednią możliwość zapoznania się z przedmiotem sprawy. Jej nieobecność na zebraniu w dniu 15 września 2011 roku i brak jej głosu w podjęciu ww. uchwały nie ma znaczenia w przedmiotowej sprawie, gdyż uchwała ta została podjęta większością głosów.

Pozwana Wspólnota odniosła się również do pozostałych twierdzeń powódki wskazując, że w kwestii złożenia nieprawdziwego oświadczenia odnośnie prawa do dysponowania nieruchomością przez inwestora J. D. oraz braku możliwości na podstawie zaskarżonej uchwały wybudowania schodów - co zostało przez powódkę podniesione w

odwołaniu z dnia 10 grudnia 2011 r. od decyzji Starosty, to Wojewoda Zachodniopomorski, decyzją z dnia 26 stycznia 2012 r. stwierdził, iż decyzja w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielająca pozwolenia na wykonanie robót budowlanych polegających na przebudowie części elewacji frontowej budynku poprzez wykonanie wejścia do lokalu w parterze budynku przy ul. (...) w K. oraz budowie schodów zewnętrznych w pasie drogowym na działce nr (...), jest ostateczna. W uzasadnieniu wskazał m.in.: „Szczegółowe zbadanie sprawy oraz analiza posiadanych dokumentów nie potwierdzają zasadności wniesionego odwołania, bowiem inwestor miał uprawnienie do wystąpienia o pozwolenie na budowę na podstawie Uchwały nr (...) z 15 września 2011 roku właścicieli nieruchomości przy ul. (...) w K. w sprawie zmiany elewacji od ulicy” a nadto, że przedmiotowa inwestycja nie narusza uzasadnionych interesów osób trzecich w rozumieniu art. 5 ust. 2 ustawy Prawo Budowlane (k. 17-20).

Wyrokiem z dnia 5 czerwca 2012 roku Sąd Okręgowy w Koszalinie oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej z tytułu kosztów procesu 1.080 złotych.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Powódka M. F. (1) jest właścicielem lokalu numer (...) położonego przy ulicy (...) w K., wchodzącego w skład Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.. Jest jednocześnie członkiem Zarządu tej Wspólnoty.

W pozwanej Wspólnocie znajduje się co najmniej 12 wyodrębnionych lokali, w tym siedem lokali użytkowych, dwa lokale mieszkalne oraz dwa garaże. Trzy lokale użytkowe należą do Gminy M. K. - dwa położone w częściach piwnicznych oraz jeden znajdujący się w podwórku przy garażach. Dwa lokale użytkowe, znajdujące się na parterze budynku z wejściem od strony ulicy (...) są własnością J. D.. Następne dwa lokale użytkowe należą do pozostałych członków Wspólnoty - jeden do Z. K. (1) a drugi do M. G.. Jeden lokal mieszkalny jest własnością E. J., a drugi W. B.. Jeden lokal należy do powódki M. F. (1). Nadto właścicielami dwóch garaży jest J. D. i J. P..

Dnia 30 marca 2011 r. na zebraniu ogółu właścicieli pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, gdzie obecna była również i powódka M. F. (1), została podjęta uchwała nr (...) w sprawie podziału lokalu użytkowego na dwa lokale oddzielne, których właścicielem jest J. D.. Lokal ten posiadał wejście od strony ulicy (...) i trzy duże okna wystawowe.

Powódka, jak i inni właściciele, głosowała za przyjęciem uchwały. Na zebraniu tym szczegółowo była omówiona sprawa dokonania prac inwestycyjnych i budowlanych wraz ze zmianą wyglądu zewnętrznej elewacji budynku, w którym znajduje się powyższy lokal.

Dnia 15 września 2011 roku odbyło się ponowne zebranie ogółu właścicieli, gdzie poszczególni właściciele zostali o jego terminie powiadomieni. J. D. i E. J. zawiadomienie odebrali osobiście, natomiast zawiadomienie dla W. B., M. F. (2) i powódki, zostało pozostawione w skrzynkach pocztowych. W. B., powiadomiony w ten sposób o terminie zebrania, telefonicznie poinformował Z. K. (1), pełniącą funkcję zarządcy budynku Wspólnoty, że na zebranie nie przybędzie, gdyż w tym czasie wyjeżdża. Zawiadomienie dla Gminy M. K., pozostawiono na biurze podawczym Urzędu Miasta.

W zawiadomieniu o zebraniu wskazano, że jego tematem będzie omówienie naprawy lub remontu dachu i sprawy bieżące wspólnoty. Na zebraniu tym obecni byli właściciele - J. D. i E. J. oraz przedstawiciel Gminy M. K. — B. P.. W trakcie zebrania J. D. złożyła wniosek o podjęcie uchwały w sprawie wykonania drugich drzwi wejściowych do lokalu od ulicy (...), który zgodnie z podjętą uchwałą nr (...) został podzielony na dwa oddzielne lokale użytkowe. Lokal ten, mający kształt litery „L”, został podzielony w ten sposób, że postawiona została pionowa ścianka działowa między drugim a trzecim oknem wystawowym, co spowodowało, że do jednego lokalu prowadziło dotychczasowe wejście usytuowane

z lewej strony budynku od strony ulicy (...), a drugi lokal pozostawał bez wejścia. J. D. miała zamiar z trzeciego okna wystawowego, znajdującego się - po podziale lokalu, w drugim nowopowstałym lokalu, wymienić stolarkę z okiennej na drzwiową i w ten sposób wybudować wejście do nowego lokalu od strony ulicy (...). Nadto wniosła również o wyrażenie zgody na wymianę balustrad przy lokalu użytkowym, wynajmowanym od Gminy M. K. przez panią Z. wskazując, że jest ona popękana i skorodowana. Zaproponowała jednocześnie, że dokona wymiany tej balustrady na

własny koszt i we własnym zakresie. Obecni na zebraniu właściciele wyrazili zgodę na złożone przez J. D. wnioski. Omawiając natomiast sprawę lokalizacji schodów do drugiego lokalu powstałego w wyniku podziału, B. P. zabierając głos stwierdził, że w tym zakresie należy zwrócić się do urzędu Urzędu Miasta o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i do Starostwa Powiatowego o pozwolenie na budowę schodów w pasie drogowym ulicy (...).

W konsekwencji, członkowie Wspólnoty obecni na zebraniu podjęli uchwałę nr (...) w sprawie zmiany elewacji od ul. (...) i przez głosowanie wyrazili zgodę na zmianę elewacji poprzez wymianę stolarki okiennej na drzwi wejściowe do lokalu wraz z zaznaczeniem, że przebudowa nie będzie miała negatywnych skutków dla właścicieli.

Uchwała ta została wysłana do wszystkich członków Wspólnoty listem zwykłym.

3 listopada 2011 roku, J. D. wystąpiła do Starosty (...) o pozwolenie na budowę w zakresie przebudowy części elewacji frontowej budynku polegającej na wykonaniu dodatkowego wejścia do lokalu usługowego zlokalizowanego w parterze budynku mieszkalno-usługowego na działce (...) w obrębie 12 przy ul. (...) oraz budowy schodów zewnętrznych w pasie drogowym przy ulicy (...) na działce nr (...) w obrębie 12 w K.. O wszczęciu postępowania w tym zakresie, Starostwo Powiatowe zawiadomiło pozwaną Wspólnotę.

Decyzją Starosty nr (...) z 25 listopada 2011 roku zatwierdzono projekt budowlany wnioskodawczym oraz udzielono pozwolenia na budowę.

Od decyzji tej, zarząd pozwanej Wspólnoty w osobach powódki i M. G. oraz członkowie Wspólnoty - powódka, M. G., E. J. i W. B., wnieśli odwołanie.

Decyzją Wojewody (...) z 26 stycznia 2012 roku, utrzymano w mocy decyzję organu pierwszej instancji. Nadto, drugą decyzją z tej samej daty, umorzono postępowanie odwoławcze.

J. D., w oparciu o zaskarżoną uchwałę i decyzję Starosty (...) wykonała roboty budowlane polegające na zmianie stolarki okiennej na drzwiową w trzecim oknie wystawowym. Wykonując drzwi w miejscu, gdzie dotychczas było okno, nie została naruszona dalsza konstrukcja ściany. Dolny i górny poziom drzwi jest dolnym i górnym poziomem wcześniejszego okna. Do tak wybudowanego wejścia J. D. dobudowała schody wraz z balustradą.

O treści podjętej przez Wspólnotę uchwały nr (...) powódka dowiedziała się 10

grudnia 2011 roku, w trakcie przeglądu w Starostwie akt dotyczących inwestycji budowlanej

zainicjowanej przez J. D..

Po tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w oparciu o treść art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali wskazał, że powódka wniosła zarzuty przeciwko uchwale nr (...) z 15 września 2011 roku, tak o charakterze formalnym jak i merytorycznym. W zakresie zarzutów formalnych powódka wskazała, że nie została poinformowana ani o terminie zebrania, na którym podjęto zaskarżoną uchwałę, ani o zamiarze jej podjęcia, jak również o jej podjęciu. Według powódki, o treści zaskarżonej uchwały powzięła wiadomość dopiero w dniu 10 grudnia 2011 roku, przeglądając akta Starostwa (...) w sprawie wydania pozwolenia na budowę dla J. D., a dotyczącego budynku Wspólnoty. O wszczęciu postępowania w tym zakresie dowiedziała się natomiast 8 grudnia 2011 roku, wobec zapoznania się z zawiadomieniem Wspólnoty o złożonym przez J. D. wniosku w tym przedmiocie. Pozwana podniosła w tej kwestii zarzut naruszenia przez powódkę sześciotygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały nr (...) twierdząc, że powódka jako członek Zarządu Wspólnoty o wszczęciu postępowania dotyczącego pozwolenia na budowę dowiedziała się 21 listopada 2011 roku, gdyż w tym dniu zawiadomienie to zostało doręczone Wspólnotie, a powódka jako członek Zarządu miała wgląd do dokumentów Wspólnoty. Sąd Okręgowy uznał, że brak jest jednoznacznego dowodu na to, że M. F. (1) otrzymała zawiadomienie o treści uchwały w dacie wcześniej aniżeli ta, którą podaje. W ocenie Sadu pierwszej instancji, powoduje to, że zarzut strony pozwanej w tym zakresie należało uznać za chybiony. Sąd Okręgowy wyjaśnił, że fakt zawiadomienia pozwanej

Wspólnota o wszczęciu postępowania w zakresie złożonego przez J. D. o wydanie pozwolenia na budowę na podstawie zaskarżonej uchwały, które to zawiadomienie Wspólnota otrzymała 21 listopada 2011 roku, nie może zastępować doręczenia powódce jak i każdemu właścicielowi uchwały nr (...). Co prawda świadek Z. K. (1) wskazała, że wysłała listem zwykłym, wszystkim członkom Wspólnoty podjętą na zebraniu 15 września 2011 roku uchwałę nr (...). Brak potwierdzenia odbioru tak dokonanej przesyłki powoduje, że Sąd nie ma możliwości zweryfikowania terminu, w jakim powódka mogła zapoznać się z treścią uchwały. Dlatego też Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne twierdzenia powódki w tym zakresie, co w konsekwencji skutkuje uznaniem, że termin sześciotygodniowy do zaskarżenia uchwały nr (...) został przez nią zachowany.

Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że wszelkiego rodzaju uchybienia formalne związane ze sposobem podjęcia uchwały Wspólnoty mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały.

Zdaniem Sądu Okręgowego, nawet gdyby przyjąć za prawdziwy fakt pominięcia powódki w zawiadomieniu o terminie zebrania Wspólnoty z 15 września 2011 roku, to okoliczność ta w kontekście ilości głosujących za podjęciem zaskarżonej uchwały, nie ma wpływu na jej ważność. Uchwała ta, bez udziału powódki, jej siostry oraz W. B., została podjęta przez właścicieli dysponujących 6. (...) udziałów, a zatem nawet sprzeciw tych trzech członków Wspólnoty wyrażony na kartach do głosowania, nie zmieniłby wyniku głosowania a uchwała ta, jako podjęta większością udziałów, ma siłę stanowienia. W takiej sytuacji Sąd Okręgowy uznał, że również treść zawiadomienia o terminie zebrania Wspólnoty w dniu 15 września 2011 roku, w której podano jako temat zebrania – omówienie naprawy lub remontu dachu i sprawy bieżące wspólnoty – nie ma zasadniczego wpływu na ważność zaskarżonej uchwały. Skoro bowiem niezawiadomienie niektórych członków Wspólnoty o terminie zebrania, czyli uchybienie formalne dalej idące aniżeli niepełna lub błędna treść zawiadomienia o zebraniu nie musi powodować nieważności uchwały, to przy ilości głosujących osób za podjęciem uchwały, która była wystarczająca uznać należało, że tego rodzaju naruszenie procedury nie powoduje nieważności uchwały. Okoliczności niniejszej sprawy skłaniają do przyjęcia tezy przemawiającej za tym, że powódka została prawidłowo powiadomiona o terminie zebrania w dniu 15 września 2011 roku. Zawiadomienie to zostało złożone w jej skrzynce pocztowej, podobnie jak zawiadomienie dla M. G. i W. B.; ten ostatni zadzwonił do Zarządcy Wspólnoty i usprawiedliwił swoją nieobecność na tym zebraniu. Stąd, skoro powódka została powiadomiona o terminie zebrania w taki sam sposób, jak W. B., który o terminie wiedział, to trudno przyjąć, aby do powódki takie zawiadomienie nie zostało wysłane. Okoliczność ta jednak, zważywszy na wywody przedstawione wyżej, pozostaje bez przesądającego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

W następnej kolejności Sąd Okręgowy odniósł się do zarzutów powódki skierowanych przeciwko podjętej uchwale oraz argumentów pozwanej Wspólnoty mających świadczyć, że podjęcie uchwały nr (...) było uzasadnione i nie jest sprzeczne z dobrem ogółu. Sąd wskazał, że za podjęciem zaskarżonej uchwały głosowało czterech członków Wspólnoty, przy nieobecności trzech, przy czym podkreślenia wymaga okoliczność, że uchwała nr (...) bezpośrednio dotyczy interesów członka Wspólnoty - J. D., a wobec jej zaskarżenia przez powódkę, ewentualne jej uchylenie wiązałoby się z potraktowaniem priorytetowo interesów jednego, z powyżej wymienionych, członków Wspólnoty. Zaskarżona uchwała nie zmierza bowiem do zachowania interesu Wspólnoty – ogólnie pojętego i uzasadnionego, gdyż dotyczy w zasadzie dwóch lokali - J. D. i powódki. Nie ma tu zatem sytuacji, kiedy korzyści płynące z tej uchwały dotyczą wszystkich członków Wspólnoty, a jedynie powódka – wyrażając swój sprzeciw – zmierza do zachowania swoich, ogólnie pojętych interesów. W tym kontekście zdaniem Sądu Okręgowego, należało ocenić, czy interes zasługuje na ochronę większą.

Sąd Okręgowy uznał, że stanowisko Wspólnoty jest słuszne a argumenty powódki, mające przemawiać za uchyleniem uchwały, nie zasługują na uwzględnienie.

Jedynymi zarzutami merytorycznymi wobec uchwały nr (...) jakie powódka zgłosiła w toku postępowania było to, że czuje się oszukana zaistniałą sytuacją, gdyż w jej ocenie zaskarżona uchwała została podjęta potajemnie a nadto dodała, że przy każdorazowym otwarciu drzwi, które zostały wykonane w miejscu dotychczasowego okna, w

lokalu położonym wyżej robi się zimno. Temperatura powietrza przenika bowiem przez strop, albowiem podłogi są nieszczelne.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, z okoliczności sprawy w żaden sposób nie wynika, aby uchwała nr (...) miała zostać podjęta w sposób „tajny”. Zarówno zawiadomienie o terminie zebrania Wspólnoty w dniu 15 września 2011 roku, jak i treść podjętej na tym zebraniu uchwały zostały wysłane do każdego z członków Wspólnoty. To, że powódka ostatecznie mogła tych dokumentów nie otrzymać nie jest dowodem na to, że pozostali członkowie Wspólnoty - ci którzy zaskarżoną uchwałę podjęli, celowo zmierzali do ukrycia tego faktu przed powódką tym bardziej, że była ona obecna na poprzednim zebraniu Wspólnoty, na którym omawiana była kwestia podziału lokalu położonego na parterze budynku, na dwa oddzielne i ewentualnie zmiany elewacji zewnętrznej budynku. W ocenie Sądu pierwszej instancji, argumenty powódki w tej mierze wydają się być więc wyolbrzymione, a nadto nie mają poparcia w zebranych w sprawie materiale dowodowym.

Zdaniem Sądu Okręgowego, powódka zdaje się nie zauważać, że za podjęciem uchwały głosowała jednak większość członków Wspólnoty, a ostatecznie tylko ona tę uchwałę zaskarżyła.

Z tej też przyczyny Sąd pierwszej instancji uznał, że jakkolwiek każdy członek wspólnoty ma prawo zaskarżyć uchwałę do sądu, co powódka uczyniła, to jego sprzeciw należy oceniać w kontekście interesów pozostałych właścicieli a także Wspólnoty jako całości. Zarzuty powódki, w ocenie Sądu, nie okazały się na tyle istotne, aby koniecznym było uchylenie zaskarżonej przez nią uchwały.

Dotyczy to również zarzutu w którym podniosła ona, że przy każdym otwarciu drzwi powstałych w miejscu dotychczasowego okna, dochodzi do obniżenia temperatury w lokalu powódki. Sąd zważył, że w tym zakresie strona powodowa nie przedstawiła żadnych dowodów na to, że dokonana przebudowa elewacji zewnętrznej budynku Wspólnoty, rzeczywiście w tak negatywny sposób odbija się na sposobie użytkowania przez nią należącego do niej lokalu. Same twierdzenia powódki są niewystarczające do uznania, że jej interes został naruszony, a wobec jej twierdzeń wypowiedzianych na rozprawie 25 kwietnia 2012 roku, że zimno, które przedostaje się przez strop do jej lokalu przy każdym otwarciu drzwi w lokalu J. D., jest wynikiem nieszczelnej podłogi, należałoby wziąć pod uwagę prace remontowe związane z naprawą stropu. Argumentacja strony powodowej zmierza bowiem do zablokowania działań jednego członka Wspólnoty, nie zagrażających ani Wspólnocie, ani innym jej członkom, z przyczyn od niego niezależnych. Nieszczelność podłóg nie powinna bowiem uniemożliwiać wykonanie drzwi wejściowych do lokalu użytkowego, które co istotne, „wpasowane” zostały w miejsce dotychczasowego okna, bez naruszania dalszej konstrukcji ściany. W ocenie Sądu Okręgowego, biorąc pod uwagę aktualny wygląd elewacji zewnętrznej budynku pozwanej Wspólnoty, dokonana przez J. D. przebudowa, w żaden sposób nie zmieniła na niekorzyść estetyki budynku. Dlatego też Sąd pierwszej instancji uznał, że również i interes Wspólnoty nie został w żaden sposób naruszony, a ewentualny problem z przenikaniem zimna do lokalu powódki można rozwiązać poprzez naprawę stropu w budynku, co wyeliminuje dla powódki negatywne skutki dokonanych prac budowlanych (wypowiedzi J. D. wskazują, że ona na własny koszt uszczelniła strop z pewnością prowadząc do usunięciu usterki w postaci przenikania zimna, osoba ta zresztą poczyniła również na swój koszt inne prace, zwalniając w ten sposób z obowiązków i obciążeń spoczywających na wspólnocie a przez nią i na wszystkich właścicielach).

Sąd Okręgowy zważył również, że J. D. wykonała przebudowę elewacji zewnętrznej budynku Wspólnoty, zgodnie z zakresem podjętej uchwały. Natomiast fakt wykonania schodów wejściowych do lokalu nie należał już do kompetencji wspólnoty, gdyż teren na którym schody umiejscowiono, należy do Gminy K. - zajmuje pas ruchu ulicy (...). Stąd, aby wykonać schody osoba ta musiała wystąpić do właściwych instytucji o pozwolenie na ich budowę i taką zgodę uzyskała. Jej działania związane z przebudową budynku podjęte zostały więc w oparciu o niezbędne decyzje odpowiednich instytucji - Wspólnoty Mieszkaniowej oraz Starosty (...). W tym też zakresie brak jest podstaw do uznania, że prace budowlane zostały wykonane w sposób wadliwy, czy naruszający interes Wspólnoty, w tym powódki.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji nie ma również znaczenia to, że w uchwale nie wskazano, które okno wystawowe ma być przebudowane na drzwi i w którym miejscu mają być posadowione schody. Te ustalenia dokonywane były

zarówno na zebraniu Wspólnoty w dniu 30 marca 2011 roku, na którym ostatecznie podjęto uchwałę nr (...) w sprawie podziału lokalu należącego do J. D. na dwa oddzielne, jak również na zebraniu w dniu 15 września 2011 roku. i zgodnie z tymi ustaleniami, prace budowlane zostały przez J. D. wykonane. Jeśli powódka obecnie zarzuca brak dokładnych ustaleń związanych z tym, w którym miejscu miały znajdować się drzwi do nowopowstałego lokalu, to tego rodzaju kwestie powinny być rozpatrzone właśnie na zebraniu w dniu 30 marca 2011 roku, gdy wyrażano zgodę na podział lokalu położonego na parterze budynku na dwa oddzielne. To bowiem właśnie sposób podziału tego lokalu decydował o tym, w którym miejscu usytuowane będzie wejście do niego. Co prawda powódka wskazywała, że wyrażała na tym zebraniu swój sprzeciw co do zmiany elewacji zewnętrznej budynku, to okoliczność ta nie została zaprotokołowana, podobnie, jak cała dyskusja na ten temat. Sąd nie ma zatem możliwości zweryfikowania w jakim kierunku rozmowa na ten temat była prowadzona. Faktem jednak jest, że powódka za podjęciem uchwały w sprawie podziału lokalu należącego do J. D. głosowała, a zatem kwestia wejścia do nowopowstałego lokalu była przy niej poruszana. Zdawała więc sobie sprawę z istniejącej możliwości zmiany elewacji budynku Wspólnoty. Natomiast to, że nie wyrażała na to zgody, należało ostatecznie ocenić w kontekście jej zarzutów zgłoszonych w niniejszej sprawie i przedstawionych przez nią argumentów.

W dacie zebrania z 15 września 2011 roku, lokal użytkowy należący do J. D. był już podzielony, a zatem kwestia zamiany okna wystawowego na drzwi była niejako przesądzona, tym bardziej, że członkowie Wspólnoty obecni na zebraniu i głosujący za podjęciem zaskarżonej uchwały, nie wskazywali na inne możliwe rozwiązania architektoniczne mogące się wiązać z wybudowaniem innego wejścia do nowopowstałego lokalu.

Reasumując Sąd Okręgowy uznał, że uchwała nr (...) z dnia 15 września 2011 roku została podjęta w sposób prawidłowy, a jej treść nie budzi wątpliwości, ani w kontekście szeroko pojętych interesów Wspólnoty, ani jej członków, w tym powódki.

Dodatkowo Sąd pierwszej instancji wskazał, że prace budowlane przewidziane w zaskarżonej uchwale zostały już wykonane, a zatem ewentualne uchylenie tej uchwały musiałyby skutkować i ponownymi zmianami elewacji zewnętrznej budynku, co z kolei wiązałoby się z dodatkowymi kosztami i formalnościami prowadzącymi do obciążenia wspólnoty.

Mając na uwadze poczynione rozważania, Sąd Okręgowy orzekł jak w pkt. 1 wyroku.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie, art. 108 §1 k.p.c. i art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powódka przegrała proces, stąd zobowiązana jest zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty postępowania. Na koszty te składa się wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika będącego radcą prawnym w kwocie 180 złotych, ustalone na podstawie §10 ust. 1 pkt. 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, które Sąd powiększył sześciokrotnie, zgodnie z §2 ust. 1 powołanego Rozporządzenia, co dało kwotę 1080 złotych (180,- x 6). Pełnomocnik strony pozwanej, przedłożył co prawda fakturę VAT z tytułu świadczenia usługi prawnej (k. 103), jednakże skoro regulacja prawna przewiduje granicę maksymalnego wynagrodzenia zawodowego pełnomocnika, która nie może być wyższa niż sześciokrotna stawka minimalna, ani przekraczać wartości przedmiotu sprawy, należało zasądzić koszty w sumie 1080 złotych.

Apelację od wyroku Sądu pierwszej instancji wywiodła powódka, zaskarżając go w całości oraz wnosząc o jego zmianę poprzez uchylenie punktu I i II zaskarżonego wyroku i uchylenie zaskarżonej uchwały, ewentualnie o stwierdzenia jej nieważności, zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania - za obie instancje, ewentualnie wnosząc o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Zaskarżonemu orzeczeniu powódka zarzuciła:

- nieważność postępowania - na podstawie art. 379 pkt 2 k.p.c. w związku z art. 21 ustawy o własności lokali, z uwagi na nienależyte umocowanie pełnomocnika strony pozwanej;
- naruszenie art. 23, 25, 32 ustawy o własności lokali w związku z art. 5 k.c. poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że nie ma podstaw do uchylenia spornej uchwały, podczas gdy przy podjęciu uchwały wykluczono możliwość wypowiedzenia się przez wszystkich właścicieli, którzy byli przeciwni przebudowaniu elewacji zewnętrznej budynku;
- naruszenie art. 23, 25 ustawy o własności lokali poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że w przypadku poinformowania wszystkich właścicieli i tak doszłoby do podjęcia spornej uchwały;
- dokonanie błędnych ustaleń faktycznych, przy naruszeniu zasady swobodnej oceny dowodów poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że W. B. i inni byli poinformowani o terminie zebrania w dniu 15 września 2011 roku;
- naruszenie art. 233 k.p.c. oraz dokonanie niejednoznacznych ustaleń faktycznych odnoszących się co do poinformowania właścicieli o terminie zebrania i podjęciu spornej uchwały;
- naruszenie prawa procesowego poprzez pominięcie stanowiska strony pozwanej zawartego w piśmie z dnia 24 lutego 2012 (k. 46 akt sprawy) i nie doręczenie tego pisma stronie powodowej;
- naruszenie art. 98 w zw. z art. 109 k.p.c., poprzez zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego w zbyt wygórowanej wysokości, bez wniosku pełnomocnika w tym zakresie i pomimo niewłaściwego umocowania pełnomocnika.

W uzasadnieniu apelacji powódka zawarła rozwinięcie zarzutów stawianych zaskarżonemu rozstrzygnięciu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 378 § 1 k.p.c. Sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji, biorąc jednak, w granicach zaskarżenia z urzędu pod uwagę nieważność postępowania.

W ocenie Sądu Apelacyjnego postępowanie przed Sądem Okręgowym dotknięte jest nieważnością.

Pełnomocnictwo procesowe do zastępowania Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. zostało udzielone radcy prawnemu M. S. (2) w dniu 14 lutego 2012 roku przez spółkę (...) s.c. Z. K., R. M., E. P. w K., której powierzono administrowanie nieruchomością wspólną.

Sąd Okręgowy błędnie pominął, że umocowanie do działania w niniejszej sprawie pełnomocnika Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K., radcy prawnego M. S. (2) nie zostało udzielone przez podmiot uprawniony do reprezentowania pozwanej Wspólnoty przed sądem.

Problematyka reprezentacji czynnej we Wspólnocie Mieszkaniowej została uregulowana w art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. Nr 80, poz. 903 j.t. z 2000 r. - dalej nazywaną u.w.l., zgodnie z którym zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie.

W orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, że rozwiązania odnoszące się do zarządu nieruchomością wspólną, przewidziane w ustawie o własności lokali, znajdują zastosowanie wtedy, gdy właściciele lokali wchodzących w skład wspólnoty nie uregulowali tych kwestii w umowie, a liczba samodzielnych lokali w nieruchomości wspólnej jest większa niż siedem (art. 19 i 20 u.w.l.). Prowadzenie zarządu nieruchomością wspólną należy do zarządu, który kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a właścicielami lokali (art. 21 ust. 1 u.w.l.). Oświadczenia woli za wspólnotę składa zarząd jednoosobowy bądź przynajmniej dwaj jego członkowie

przy zarządzie wieloosobowym (art. 21 ust. 2 u.w.l.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2011 r. II CSK 23/11, LEX nr 1043995).

Z treści § 3 pkt 12 przedłożonej do akt sprawy umowy o administrowanie nieruchomością wspólną z dnia 1 kwietnia 2004 roku zawartej pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) w K., a spółką (...) s.c. Z. K., R. M., E. P. w K. wynika, że administrowanie nieruchomością wspólną, obejmuje reprezentację ogółu właścicieli w sprawach dotyczących Wspólnoty przed sądami, wobec organów administracji rządowej i samorządowej, a także w stosunkach z członkami Wspólnoty i osobami trzecimi wspólnie z Zarządem Wspólnoty.

Z treści powyższego zapisu umowy o administrowanie nieruchomością wspólną wynika zatem łączny sposób reprezentacji pozwanej Wspólnoty przed sądem, polegający na równoczesnym działaniu zarządu Wspólnoty oraz zarządcy, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną.

Oznacza to, że administrator nieruchomości wspólnej (...) s.c. Z. K., R. M., E. P. w K., nie był uprawniony do samodzielnego reprezentowania pozwanej Wspólnoty przed sądem oraz od samodzielnego ustanowienia pełnomocnika procesowego.

Zauważyć należy, że wprawdzie pozwana przedstawiła także uchwałę nr 6/2004 z dnia 10 marca 2004 roku, upoważniającą spółkę (...) s.c. Z. K., R. M., E. P. w K., będącą zarządcą nieruchomości wspólnej, do działania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. w zakresie występowania przed sądami oraz udzielania pełnomocnictw procesowych, niemniej jednak uchwała ta została podjęta przed dniem zawarcia umowy o administrowanie nieruchomością wspólną z dnia 1 kwietnia 2004 roku, z której wynika wymóg łącznej reprezentacji Wspólnoty przed sądem przez zarząd Wspólnoty oraz zarządcę.

Niezależnie od tej kwestii stwierdzić należy, że z treści uchwały nr 6/2004 z dnia 10 marca 2004 roku wynika, że została podjęta w dniu 10 marca 2004 roku, z drugiej zaś strony, uchwała ta w § 3 zawiera zapis, że obowiązuje ona z dniem podjęcia, tj., od dnia 1 kwietnia 2004 roku (k. 37).

Uchwałę tę dyskwalifikuje zatem już tylko sprzeczność jaką może wywołać treść powyższych zapisów.

Dodać przy tym należy, że zapis uchwały nr 6/2004 z dnia 10 marca 2004 roku, upoważniający zarządcę do samodzielnego działania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej przed sądami oraz udzielania pełnomocnictw procesowych, pozostaje w sprzeczności z treścią § 3 pkt 12 umowy o administrowanie nieruchomością wspólną z dnia 1 kwietnia 2004 roku określającego wymóg łącznej reprezentacji pozwanej Wspólnoty przed sądem przez zarząd Wspólnoty oraz zarządcę.

W świetle powyższych okoliczności, wskazać należy, że przedłożone do akt sprawy pełnomocnictwo z dnia 14 lutego 2012 roku w zakresie umocowania radcy prawnego M. S. (2) do reprezentowania pozwanej w niniejszym postępowaniu, nie mogło zostać skutecznie udzielone w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K., gdyż zarządca nie był uprawniony do samodzielnego reprezentowania pozwanej Wspólnoty przed sądem oraz do złożenia w imieniu pozwanej oświadczenia woli w przedmiocie ustanowienia pełnomocnika procesowego.

Oznacza to, że radca prawny M. S. (2) działająca jako pełnomocnik pozwanej, nie legitymowała się prawidłowym pełnomocnictwem i tym samym nie była umocowana do działania w imieniu pozwanej Wspólnoty w niniejszym procesie.

Brak należytego umocowania pełnomocnika procesowego stanowi przyczynę nieważności postępowania, co jasno wynika z art. 379 pkt 2 k.p.c. Brak taki sąd bierze pod rozważę z urzędu w każdym stanie sprawy (art. 202 i 378 § 1 k.p.c.), a w razie stwierdzenia nieważności postępowania sąd drugiej instancji uchyla zaskarżony wyrok, znosi postępowanie w zakresie dotkniętym nieważnością i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania (art. 386 § 2 k.p.c.).

W ocenie Sądu Apelacyjnego, w realiach niniejszej sprawy, że nie było możliwości potwierdzenia czynności nienależycie umocowanego pełnomocnika przez zarząd pozwanej Wspólnoty uprawniony do jej reprezentowania.

Podkreślenia wymaga, że uchwałą nr 6/2012 z dnia 12 kwietnia 2012 roku skład zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. powołano W. B., J. D. oraz M. F. (1).

W sprawie zaistniała zatem sytuacja polegająca na tym, że ta sama osoba jest jednocześnie powodem i członkiem zarządu uprawnionym do reprezentowania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Powódka jako właściciel lokalu jest wprawdzie uprawniona do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K., jednakże fakt, że jest ona jednocześnie członkiem zarządu pozwanej Wspólnoty, nie może rzutować na kwestię prawidłowej reprezentacji strony pozwanej w niniejszym procesie.

Nierozdzielenie roli procesowej członka zarządu występującego jednocześnie jako powód skarżący uchwałę wspólnoty mieszkaniowej i jako reprezentant wspólnoty występującej po stronie pozwanej oznacza brak prawidłowej reprezentacji Wspólnoty Mieszkaniowej.

Nie można również pominąć faktu, że zaskarżona uchwała nr (...) dotyczy przebudowy lokalu należącego do J. D., która również jest członkiem zarządu uprawnionym do reprezentowania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Powyższe argumenty przemawiają przeciwko możliwości następczego zatwierdzenia przez stronę pozwaną czynności procesowych dokonanych w jej imieniu przez nienależycie umocowanego pełnomocnika.

Względy pragmatyczne wywodzone z ogólnej zasady dopuszczalności potwierdzania przez stronę czynności procesowych, nie mogą bowiem prowadzić do naruszenia lub obejścia przepisów prawa dotyczących reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny uznał, że zachodzi wypadek nienależytego umocowania pełnomocnika strony powodującej nieważność postępowania przed Sądem pierwszej instancji.

Uzasadnia to uchylenie zaskarżonego wyroku, zniesienie postępowanie przed Sądem Okręgowym w Koszalinie poczynając od dnia 16 lutego 2012 roku (wniesienia odpowiedzi na pozew) i przekazanie sprawy do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Koszalinie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego, na podstawie art. 386 § 2 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd I instancji winien w pierwszej kolejności wezwać pozwaną do ponownego złożenia odpowiedzi na pozew, zaś mając na uwadze opisaną wyżej szczególną sytuację procesową dokonać oceny sposobu reprezentacji Wspólnoty w niniejszym postępowaniu i w zależności od tego kto będzie reprezentował Wspólnotę rozważyć czy zachodzi podstawa do wezwania do usunięcia braków w zakresie reprezentacji Wspólnoty w niniejszym postępowaniu.

SSA A. Kowalewski SSA H. Zarzeczna SSA M. Sawicka