

Sygn. akt I ACa 856/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lutego 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Dorota Gierczak
Sędziowie:	SA Małgorzata Idasiak-Grodzińska SO del. Rafał Terlecki (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Agnieszka Kisicka

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa T. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...), (...) i (...) w G.

o ustalenie nieistnienia uchwały, ewentualnie o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 15 maja 2015 r. sygn. akt I (...) 642/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 180 (sto osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Rafał Terlecki SSA Dorota Gierczak SSA Małgorzata Idasiak-Grodzińska

Sygn. akt I ACa 856/15

UZASADNIENIE

Powódka T. K. wniosła o ustalenie, że uchwała nr (...) z dnia 14 marca 2014 r. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...), (...) w G. nie istnieje w obrocie prawnym, ewentualnie o jej uchylenie. Nadto powódka domagała się zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu wg norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 15 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej koszty zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyroku wskazał na następujące ustalenia:

Powódka T. K. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) klatka (...), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą (...).

Budynek, którego właściciele tworzą pozwaną Wspólnotę, położony jest w G. przy ul. (...) i znajduje się częściowo na działce oznaczonej nr (...), wytyczonej po obrysie budynku, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Właścicielom lokali przysługuje prawo użytkowania wieczystego tego gruntu. Natomiast część budowli - łącznik z filarami, konstrukcyjnie połączony z budynkiem zasadniczym - znajduje się nad działką (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Działka ta jest własnością Gminy G. i stanowi ciąg komunikacyjny - drogę z chodnikiem, na którym posadowione są filary wspierające łącznik.

Filary budynku Wspólnoty były często mechanicznie uszkodzane przez samochody, przede wszystkim dostawcze, dowożące towary do znajdującego się w budynku sklepu Delikatesy, które z uwagi na trudności w manewrowaniu, uderzały w filary. Powodowało to m. in. pęknięcia filarów i stanowiło zagrożenie dla bezpieczeństwa całej konstrukcji łącznika. Wobec powyższego inspektor budownictwa, wykonujący roczny przegląd techniczny ogólnobudowlany budynku, zalecił rozważanie montażu słupków ograniczających dostęp do filarów. Problem sygnalizowali również właściciele lokali.

Wobec powyższego, podczas zebrania członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), (...) i (...) w G., poddano pod głosowanie uchwałę oznaczoną nr (...) w sprawie zgody na postawienie słupków pod filarami na chodniku.

Projekt tej uchwały nie był ujęty w zawiadomieniu o zebraniu kierowanym do członków Wspólnoty.

W trakcie zebrania w dniu 14 marca 2014 r. głosy za uchwałą oddali właściciele, posiadający łącznie 38,42% udziałów w nieruchomości wspólnej. Wśród głosujących głosował pełnomocnik M. K. (1) G., J. J. M. oraz H. M. M.. Natomiast w przypadku współwłaścicieli lokali (...) tj. M. K. (2) i P. G., lokalu (...) A. i R. W. oraz lokalu (...) / I H. i N. K. głosował jeden ze współwłaścicieli. Przeciwko uchwale głosował właściciel reprezentujący 8,38% udziałów, zaś powódka T. K., której przysługuje udział we współwłasności nieruchomości wspólnej w wysokości 3,38% wstrzymała się od głosu.

Pozostałe głosy zebrano w trybie indywidualnego zbierania głosów - za podjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący 15,09 % udziałów w nieruchomości wspólnej. W ten sposób głosował T. D. oraz J. K. (1) - spadkobierczyni zmarłej G. P., którzy jednocześnie omyłkowo podpisali również listę obecności na zebraniu, a także pełnomocnik B. M. O.. Nadto za uchwałą głos oddali po jednym ze współwłaścicieli lokalu nr (...) oraz lokalu (...).

Ostatecznie za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający łącznie 53,51% udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciwko 8,38%, przy jednym głosie wstrzymującym się właściciela reprezentującego 3,38% udziałów (tj. powódki).

O podjęciu uchwały nr (...) w trybie mieszanym powódka została powiadomiona pismem z dnia 4 czerwca 2014 r., doręczonym 14 czerwca 2014 r., zaś około 11 czerwca 2014 r. część słupków została posadowiona na chodniku obok filarów. Koszt ich wykonania to 2.700 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, który składał się z zeznań świadków i stron oraz dokumentów. Przedstawione dokumenty ocenił jako w pełni wiarygodne wskazując, że ich autentyczność nie została zakwestionowana przez żadną ze stron i jednocześnie nie budziła wątpliwości Sądu w tym zakresie. Podobnie, co do zasady ocenił zeznania stron oraz świadków.

Odwołując się do art. 25 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 ze zm.) oraz art. 189 k.p.c. Sąd Okręgowy wskazał, że powódka miała interes prawny w zgłoszeniu roszczenia o ustalenie nieistnienia uchwały i w jej zaskarżeniu.

Sąd Okręgowy badał czy występują podstawowe uchybienia w zakresie elementów konstytuujących zaskarżoną uchwałę, które w efekcie sprawiły, że uchwała w rzeczywistości nie zapadła i nie może być skuteczna, albowiem w ogóle nie istnieje. Powódka uzasadniając swoje roszczenie w tym zakresie, powoływała się na fakt nieprawidłowego zliczenia głosów przez pozwaną, która w jej ocenie mylnie zaliczyła jako oddane ważne za uchwałą głosy oddane przez pełnomocników, którym nie udzielono należytych pełnomocnictw, głosy osób nieobecnych na zabranie (mimo ich podpisu na liście obecności), a także głosy oddane wyłącznie przez jednego ze współwłaścicieli mieszkań. Te okoliczności sprawiły, że w rzeczywistości wynik głosowania nad uchwałą był inny niż wskazywany przez pozwaną - wg powódki ważne oddali głosy właściciele reprezentujący udziały w wysokości jedynie 25,96%, co wobec niezyskania większości udziałów sprawiło, że uchwała nie została w ogóle podjęta.

W ocenie Sądu, wynik głosowania wyliczony na poziomie 53,51% udziałów za uchwałą jest prawidłowy. W zakresie głosów spornych Sąd ustalił bowiem, że wszyscy pełnomocnicy oddający głos w imieniu właścicieli lokali, legitymowali się odpowiednimi pełnomocnictwami. Pełnomocnictwa, którymi dysponowały wskazane osoby, były pełnomocnictwami ogólnymi i - poza jednym - uprawniały do głosowania wyłącznie na zebraniu w dniu 14 marca 2014 r.

Z uwagi jednak na to, że w treści zawiadomienia o porządku zebrania nie ujęto projektu uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na umieszczenie słupków, nie można przyjąć, że właściciele udzielający tych pełnomocnictw mieli świadomość, że taka uchwała będzie podejmowana, a w konsekwencji, że udzielili pełnomocnictwa do dokonania tej konkretnej czynności tzn. do podjęcia uchwały w ściśle określonym przedmiocie.

W konsekwencji Sąd Okręgowy przyjął, że pełnomocnictwo ogólne było w tym wypadku wystarczającym i skutecznym, gdyż czynność, na którą właściciele wyrazili zgodę, mieściła się w ramach zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a zatem głosy oddane przez pełnomocników były głosami ważnymi.

Ustosunkowując się do zarzutu nieprawidłowego zaliczenia głosów oddanych przez jednego ze współwłaścicieli, którym przysługuje prawo do jednego lokalu mieszkalnego, Sąd Okręgowy podzielił pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale z dnia 12 grudnia 2012 r. (III CZP 82/12 Lex nr 1281370) i uznał, że zliczając wyniki głosowania, prawidłowo zaliczono głosy oddane przez jednego ze współwłaścicieli lokali, jako głosy ważne o wadze całego, niepodzielnego udziału przypadającego na wszystkich współwłaścicieli łącznie.

Odnosząc się do stwierdzenia ważności głosów oddanych przez T. D. i J. K. (2), Sąd uznał głosy za ważne. W ocenie Sądu, istotnym bowiem jest to, że właściciel, biorąc udział w głosowaniu nad uchwałą i składając swój podpis na liście do głosowania, w sposób jednoznaczny i kateryczny wyraził swoją wolę i głosował za podjęciem uchwały. To zaś, czy omyłkowo podpisał inne dokumenty czy nie dla samego faktu głosowania nie ma żadnego znaczenia.

Sąd pierwszej instancji uznał za ważny również głos oddany przez J. K. (2) jako spadkobierczynię G. P.. Odwołując się do art. 924 k.c. i 925 k.c. Sąd Okręgowy wskazał, że, mimo iż spadkobierczyni nie dysponowała jeszcze prawomocnym orzeczeniem sądowym stwierdzającym nabycie przez nią spadku, prawa i obowiązki majątkowe zmarłej z mocy prawa już na nią przeszły, a zatem mogła wziąć udział w głosowaniu nad zaskarżoną uchwałą.

W konsekwencji powyższych rozważań Sąd Okręgowy uznał, że pozwana prawidłowo wyliczyła, iż za podjęciem zaskarżonej uchwały głosy oddali właściciele, którym przysługiwała ponad połowa udziałów w nieruchomości wspólnej, a zatem uchwała została skutecznie i ważne podjęta. Tym samym powództwo o ustalenie jej nieistnienia nie zasługiwało na uwzględnienie i zostało przez Sąd oddalone.

W ocenie Sądu, na uwzględnienie nie zasługiwało także roszczenie ewentualne o uchylenie uchwały, oparte z jednej strony na zarzucie sprzeczności z ustawą i uchwałą Wspólnoty z uwagi na podjęcie w zaskarżonej uchwale decyzji

co do przedmiotu wykraczającego poza nieruchomości wspólne, z drugiej zaś - jak się wydaje - naruszeniu interesu właściciela poprzez zobowiązanie go do wydawania środków finansowych na nieruchomości stanowiącą własność innego podmiotu. Sąd wskazał, że zaskarżona uchwała dotyczy nieruchomości wspólnej, albowiem jej wyłącznym celem była ochrona budynku jako całości przed uszkodzeniem dokonywanym przez pojazdy parkujące przy filarach.

Mając na względzie szczególnie skomplikowaną sytuację prawną Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że dopuszczalnym było wyrażenie przez właścicieli zgody na umieszczenie słupków ochronnych na gruncie stanowiącym własność gminy, skoro jest to niezbędne dla zapewnienia bezpieczeństwa budynku i osób w nim zamieszkujących.

Istotnym jest również to, że obawy mieszkańców zostały potwierdzone przez inspektora budownictwa, dokonującego okresowego przeglądu budynku, który mając na względzie zaistniałą sytuację zalecił właśnie rozważenie montażu słupków ograniczających dostęp do filarów. W tych okolicznościach Sąd uznał, że zaskarżona uchwała dotyczy nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i regulacji wewnętrznych Wspólnoty w tym przedmiocie. Jest ona również zgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością, skoro służy utrzymaniu budynku w należyтым stanie technicznym i ochronie jego konstrukcji przed ewentualnymi uszkodzeniami, a w konsekwencji również ograniczeniu kosztów jego remontów i napraw.

W ocenie Sądu uchwała nie narusza interesów powódki jako właściciela lokalu, mimo że zobowiązuje ją do wydania środków pieniężnych na montaż słupków ochronnych, jednakże uniknie ona dalszych, daleko większych wydatków, które byłaby zobowiązana ponieść w przypadku konieczności remontu całego budynku w przypadku jego uszkodzenia.

Ostatecznie Sąd uznał, więc, że również powództwo zgłoszone jako ewentualne, tj. o uchylenie zaskarżonej uchwały nr (...) nie zasługuje na uwzględnienie.

Wobec powyższego, Sąd oddalił powództwo główne i ewentualne oraz orzekł o kosztach postępowania zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu zawartą w art. 98 § 1 i 3 kpc.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka, zaskarżając go w całości i wniosła o jego uchylenie oraz o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania w obu instancjach.

Skarżąca zarzuciła wyrokowi naruszenie przepisów prawa, tj.

- błędną interpretację i niewłaściwe zastosowanie przepisów Ustawy o własności lokali;

- brak istotnych ustaleń Sądu polegających na tym, że uchwała podjęta na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej w dniu 14.03.2014 r. istnieje w obrocie prawnym i nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Pozwana złożyła odpowiedź na apelację i wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna i zasługuje na oddalenie.

Powódka formułuje zarzut błędnych ustaleń Sądu poprzez brak dokonania istotnych ustaleń Sądu polegających na tym, że uchwała nr (...) podjęta na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej w dniu 14.03.2014 r. istnieje w obrocie prawnym i nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Z uwagi na powyższe należy wskazać, że zarzut ten w istocie jest zarzutem naruszenia prawa materialnego, gdyż ocena istnienia bądź ewentualnego naruszenia zasad prawidłowego zarządu stanowi wynik oceny merytorycznej roszczenia, a nie oceny dokonanych ustaleń.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia stanu faktycznego dokonane przez Sąd I instancji, przyjmuje je za swoje i czyni podstawą własnego rozstrzygnięcia. Podziela przy tym Sąd w pełni stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w uzasadnieniu wyroku z dnia 23.02.2006r. (II CSK 126/05, niepubl. LEX 179973) zgodnie, z którym w wypadku wyroku oddalającego apelację, wydanego na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji, Sąd

odwoławczy nie musi powtarzać dokonanych prawidłowo ustaleń, wystarczy stwierdzenie, że ustalenia sądu pierwszej instancji podziela i przyjmuje za własne. Konieczne jest jednak ustosunkowanie się do wszystkich zarzutów apelacji.

Strona skarżąca nie kwestionowała ustaleń faktycznych oraz w dużej mierze oceny prawnej dokonanej przez Sąd pierwszej instancji. W ocenie Sądu Apelacyjnego także rozważania prawne Sądu Okręgowego w pełni zasługują na uwzględnienie i aprobatę bez potrzeby ich ponownego przytaczania.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że apelacja powódki była de facto powtórzeniem argumentacji zgłoszonej podczas procesu w Sądzie Okręgowym. Powódka swoją argumentację oparła głównie na trzech grupach zarzutów.

Skarżąca zarzuciła istnienie usterek już w samym procedowaniu podjęcia uchwały wspólnoty. Po drugie, powódka wskazuje, że uchwała powoduje nakłady wspólnoty na teren, który nie jest objęty terenem wspólnoty, czyli nieruchomości sąsiednią. Po trzecie wskazuje nadto, że w jej ocenie same te nakłady są niezasadne z punktu widzenia interesu wspólnoty.

Sąd Apelacyjny zgadza się z Sądem Okręgowym, który szczegółowo wykazał, że procedowanie na posiedzeniach zarządu było prawidłowe. Fakt, że nie ujęto w zawiadomieniu o porządku zebrania wspólnoty projektu uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na umieszczenie słupków, co jest zarzutem apelacji, nie ma znaczenia dla prawidłowości jej przyjęcia. Nie ma znaczenia także dla stwierdzenia istnienia uchwały w obrocie prawnym sytuacja, że zarząd wspólnoty mieszkaniowej wiedział o wydaniu zgody przez (...) i Z. Miasta G. na wykonanie słupków na dwa miesiące przed rocznym zebraniem wspólnoty.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutów powódki naruszenia przepisów prawa materialnego, dotyczących wydania wyroku niezgodnie z art. 3 pkt 2 oraz art. 14 pkt 1 ustawy o własności lokali. Zarzut poniesienia nakładów na nieruchomości sąsiedniej jest zatem niezasadny.

Powódka w przedmiotowym zakresie zarzuciła błędną wykładnię i zastosowanie art. 14 pkt 1 ustawy o własności lokali w ten sposób, że podważyła wydatkowanie środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym, podczas gdy fundusz remontowy powinien być przeznaczony wyłącznie na remonty nieruchomości wspólnej.

W istocie dotychczasowe orzecznictwo wskazuje, iż konieczność ponoszenia nakładów na nieruchomość należy oceniać w sposób funkcjonalny. Sąd podziela pogląd Sądu Apelacyjnego w Lublinie wyrażony w wyroku z dnia 5 czerwca 2013 r. I ACa 106/13 (LEX 1353786), zgodnie z którym art. 14 ustawy o własności lokali wymienia, co składa się na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Katalog ten zawiera między innymi wydatki na remonty i bieżącą konserwację, przy czym wymienione pozycje są jedynie przykładowym wyliczeniem. Do kosztów zarządu nieruchomością wspólną należą zatem również wydatki związane z innymi inwestycjami jej dotyczącymi, nawet jeżeli nie stanowią remontu w ścisłym tego słowa znaczeniu. W tym specyficznym stanie faktycznym nie było innej możliwości jak zabezpieczyć słupy, które podtrzymują część budynku i umieścić te zabezpieczenia na gruncie stanowiącym własność gminy G.. W ocenie Sądu, koszt zainstalowania słupów ochronnych mieści się w zakresie zarządu nieruchomością wspólną. Z uwagi na nietypową konstrukcję budynku Wspólnoty, który posadowiony jest nie tylko na działce gruntu znajdującej się w użytkowaniu wieczystym właścicieli lokali, ale również nad działką należącą do gminy, Sąd Okręgowy słusznie doszedł do przekonania, że dopuszczalnym było wyrażenie przez właścicieli zgody na umieszczenie słupków ochronnych na gruncie stanowiącym własność gminy, skoro jest to niezbędne dla zapewnienia bezpieczeństwa budynku i osób w nim zamieszkujących. W ocenie Sądu okoliczność, że dochodzi często do uszkodzeń filarów przez samochody dostawcze, przywożące towar do znajdującego się w budynku głównym sklepu spożywczego, została ustalona ponad wszelką wątpliwość.

Ustęp 2 art. 3 ustawy o własności lokali definiuje nieruchomość wspólną jako grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Współwłasnością właścicieli lokali w danej nieruchomości jest przede wszystkim grunt, na którym stoi budynek lub stoją budynki. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 stycznia 2009 r., IV CSK 247/08 (LEX nr 499583), pojęcie nieruchomości wspólnej, o którym mowa w art. 3 ustawy o własności lokali, nie obejmuje wyłącznie gruntu, na którym posadowiony jest budynek, bo zawarte

w art. 32 tej ustawy stwierdzenie, że grunt stanowiący nieruchomości wspólną powinien spełniać wymagania działki budowlanej oraz umożliwiać prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków, wskazuje jednoznacznie, że pojęcie nieruchomości wspólnej dotyczy również odpowiedniego gruntu stanowiącego otoczenie budynku (a raczej powinno obejmować także i taki grunt).

Niekiedy próbuje się doprecyzować, co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, wymieniając poszczególne elementy budynku. Przykładem takiej tendencji jest wyrok WSA w Gliwicach z dnia 22 stycznia 2010 r., (...) SA/GI 115/09 (LEX nr 600123), w którym stwierdzono, że: "Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W myśl przyjętych w doktrynie i judykaturze poglądów za elementy takie uważa się fundamenty, dach, ściany nośne, klatkę schodową, przewody, instalacje wodne, ogrzewcze itp". Należy jednak zauważyć, że wyliczenia takie, choć w konkretnych przypadkach są prawdziwe, to jednak wskazują zawsze jedynie przykładowe składniki nieruchomości wspólnej.

Sąd Apelacyjny nie podzielił również zarzutu powódki naruszenia art. 17 ustawy o własności lokali. Zgodnie z powyższym przepisem, za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Należy wskazać, że Sąd Okręgowy prawidłowo przyjął, że gdy jeden z małżonków jest obecny na zebraniu wspólnoty, może dysponować całym udziałem w tej wspólnocie.

Nieruchomość lokalowa jest niepodzielnym przedmiotem współwłasności. Udział w nieruchomości wspólnej stanowi część składową lokalu, co przemawia za uznaniem za niepodzielny także tego udziału, ponieważ art. 47 § 1 k.c. wyłącza możliwość uczynienia części składowej rzeczy odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Powiązanie całości rzeczy z jej częścią składową sprzeciwia się przyjęciu konstrukcji, w której część składowa ulega podziałowi na przedmioty odrębnych praw, z których jedno przysługuje wyłącznie jednemu współwłaścicielowi, a drugie wyłącznie innemu współwłaścicielowi. Z tak rozumianą niepodzielnością udziału w nieruchomości wspólnej koresponduje powszechnie akceptowane stanowisko, że w razie głosowania zgodnie z zasadą jeden właściciel - jeden głos (art. 23 ust. 2 i 2a ustawy o własności lokali), głos przysługuje współwłaścicielom lokalu wspólnie, skoro bowiem udział jest niepodzielny, to niepodzielne jest również wynikające z niego prawo głosu. Przyjęcie poglądu, że każdemu ze współwłaścicieli przysługuje jeden głos prowadziłoby do nieuzasadnionego pomnożenia kompetencji decyzyjnych współwłaścicieli jednego lokalu we wspólnocie mieszkaniowej (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 r., sygn III CZP 82/12, LEX nr 1281370).

Sąd Apelacyjny nie podzielił również stanowiska powódki, że to zarząd wspólnoty powinien reprezentować wspólnotę przed sądem, a nie występować w charakterze świadków (art. 21 pkt 1 ustawy o własności lokali). Nie ulega wątpliwości, że zarząd ma prawo udzielić pełnomocnictwa do reprezentowania wspólnoty adwokatowi czy radcy prawnemu. Nadto nie jest prawdziwy zarzut występowania zarządu w charakterze świadków, albowiem zarząd przesłuchiwany był przez Sąd w charakterze strony (M. M. (3) na rozprawie w dniu 31.03.2015 r. – wraz z powódką, zaś M. K. (2) w dniu 15.05.2015 r.).

Podobnie ocenić należy zarzut powódki w zakresie oceny przeprowadzenia głosowania nad uchwałą. Zgodnie z art. 23 pkt 2 ustawy o własności lokali, uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Według powódki ważnie oddali głosy właściciele reprezentujący udziały w nieruchomości wspólnej w wysokości 25,96 %, co wobec nie uzyskania większości udziałów sprawiło, że uchwała nie została w ogóle podjęta. W apelacji powódka sprostowała wynik w ten sposób, że za uchwałą głosowali właściciele, których suma udziałów w nieruchomości wspólnej wyniosła 18,82 %. Sąd Apelacyjny wskazuje, że sprostowanie tego wyniku nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż podziela przekonanie Sądu pierwszej instancji i przyjmuje, że wynik głosowania wyliczony na poziomie 53,51 % udziałów za uchwałą jest prawidłowo.

Powódka w podanym przez siebie wyniku na poziomie 18,82 % uwzględniła udziały w nieruchomości wspólnej tylko właścicieli lokali mieszkalnych, wyłączyła zaś z prawa do głosowania wszystkich pełnomocników, którzy

to legitymowali się pełnomocnictwami ogólnymi twierdząc, że dla głosowania nad tą uchwałą wymagane były pełnomocnictwa rodzajowe, gdyż uchwała wykroczyła poza zarząd nieruchomością wspólną i przekraczała czynności zwykłego zarządu.

W zakresie głosów spornych Sąd Apelacyjny także podziela ustalenia dokonane przez Sąd Okręgowy przyjmując, że wszyscy pełnomocnicy, którzy oddali głos w imieniu właścicieli lokali, legitymowali się odpowiednimi pełnomocnictwami.

Nie ma racji skarżąca twierdząc, że zaskarżona uchwała przekracza zakres czynności zwykłego zarządu. Poszczególne pełnomocnictwa zostały szczegółowo omówione przez Sąd Okręgowy – są to pełnomocnictwa zwykłe, upoważniające do czynności zwykłego zarządu, którą to czynnością było głosowanie nad uchwałą, biorąc pod uwagę zakres rzeczowy nieduży w stosunku do całej wspólnoty. Dla ważności głosowania nie było wymagane pełnomocnictwo rodzajowe. Art. 22 pkt 3 ustawy o własności lokali wskazuje czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Zaskarżona przez powódkę uchwała nie dotyczy zakresu wymienionego w tym artykule, zatem nie jest wymagane pełnomocnictwo rodzajowe do poszczególnej czynności.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia Sądu pierwszej instancji w zakresie prawidłowego udziału J. K. (2), spadkobierczyni G. P., w głosowaniu nad uchwałą. Zgodnie z art. 924 k.c. spadek otwiera się z chwilą śmierci spadkodawcy i z tą też chwilą, stosownie do art. 925 k.c. spadkobierca nabywa spadek. W konsekwencji, mimo że J. K. (2) nie dysponowała jeszcze prawomocnym orzeczeniem sądowym stwierdzającym nabycie przez nią spadku (postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 17 czerwca 2014 roku, sygn akt VII Ns 971/14), prawa i obowiązki majątkowe zmarłej z mocy prawa już na nią przeszły, a zatem mogła wziąć udział w głosowaniu nad zaskarżoną uchwałą.

Odnosząc się do zarzutu powódki, że na rozprawie w dniu 24.02.2015 r. Sąd pierwszej instancji odrzucił wniosek pełnomocnika powódki o zobowiązanie pozwanej do złożenia oryginałów dokumentów z uwagi na trzy różne daty, Sąd Apelacyjny wskazuje, że zarzut ten jest bezpodstawny. Dokumenty, które przywołuje powódka zostały potwierdzone za zgodność z oryginałem przez profesjonalnego pełnomocnika pozwanej - adwokata M. M. (4). Zgodnie z art. 4 pkt 1 b ustawy o adwokaturze, adwokat ma prawo sporządzania poświadczeń odpisów dokumentów za zgodność z okazanym oryginałem w zakresie określonym odrębnymi przepisami. Poświadczenie powinno zawierać podpis adwokata, datę i oznaczenie miejsca jego sporządzenia, na żądanie - również godzinę dokonania czynności. Jeżeli dokument zawiera cechy szczególne (dopiski, poprawki lub uszkodzenia) adwokat stwierdza to w poświadczeniu. W ocenie Sądu, dokument ten został prawidłowo poświadczony i nie było podstaw do kwestionowania autentyczności tego dokumentu. Nadto należy podkreślić, że zgodnie z art. 129 pkt 3 k.p.c. dokument potwierdzony za zgodność z oryginałem przez profesjonalnego pełnomocnika procesowego będącego adwokatem ma charakter dokumentu urzędowego i rangę oryginału. W konsekwencji, nie miało to znaczenia dla rozstrzyganej sprawy. Nadto należy wskazać, że powódka w całym postępowaniu nie zakwestionowała oddalenia powyższego wniosku dowodowego, w szczególności mimo obecności na rozprawie nie złożyła zastrzeżeń do protokołu w trybie art. 162 k.p.c.

Odnosząc się do ostatniej części merytorycznej niezasadności nakładów na nieruchomość wspólną, w przeprowadzonym postępowaniu dowodowym wykazano, że zabezpieczenia w postaci słupków ochronnych spełniły swoją rolę, ograniczyły natężenie ruchu samochodów, a przede wszystkim zmniejszyły zakres uszkodzeń słupów, które podtrzymują część budynku. W ocenie Sądu, w przypadku dalszych uszkodzeń budynku mogło zaistnieć zagrożenie już nie tylko dla samej konstrukcji budynku, ale i wręcz dla życia i zdrowia mieszkańców, a w konsekwencji mogło spowodować w przyszłości jakiś wypadek. Z uwagi na zalecenia inspektora budownictwa, który dokonując okresowego przeglądu budynku zalecił rozważenie montażu słupków ograniczających dostęp do filarów, Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżona uchwała jest zgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością, skoro służy utrzymaniu budynku w należyтым stanie technicznym i ochronie jego konstrukcji przed ewentualnymi uszkodzeniami, a w konsekwencji również ograniczeniu kosztów jego remontów i napraw, co Sąd Apelacyjny podziela. Z uwagi na powyższe należy podkreślić, że uchwała nie narusza interesów powódki jako właściciela lokalu, mimo że zobowiązuje ją do wydania środków pieniężnych na montaż słupków ochronnych, ale co istotne, jednocześnie uniknie ona dalszych, dużo większych wydatków, które musiałaby ponieść w przypadku konieczności remontu całego budynku.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, ustalając wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej w oparciu o § 8 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 461 ze zm).

SSO del. Rafał Terlecki SSA Dorota Gierczak SSA Małgorzata Idasiak - Grodzińska