

***Sygn. akt I ACa 502/16***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Marzena Miąskiewicz

Sędziowie: SA Ewa Kaniok

SO del. Elżbieta Wiatrzyk-Wojciechowska (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Izabela Katryńska

po rozpoznaniu w dniu 30 maja 2017 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa A. P.

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

o ustalenie nieistnienia uchwał (...) i (...)

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z dnia 5 listopada 2015 r., sygn. akt I C 1300/14

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od A. P. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Elżbieta Wiatrzyk-Wojciechowska Marzena Miąskiewicz Ewa Kaniok

Sygn. akt I ACa 502/16

## UZASADNIENIE

Powód A. P. wniósł pozew o ustalenie nieistnienia dwóch uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W.: uchwały nr (...) w sprawie powołania zarządu, uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2013 rok.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie wyrokiem z dnia 5 listopada 2015 r. oddalił powództwo o uchylenie uchwały nr (...) i nr (...) (pkt(...)) i zasądził od powoda A. P. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt(...)), sygn. akt I C 1300/14.

Wyrok ten został wydany w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i ich ocenę prawną: A. P. jest właścicielem położonego w W., przy ulicy (...) lokalu nr (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 872/161855 (odpis księgi wieczystej (...)).

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. na dzień 3 kwietnia 2014 r. zwołała zebranie właścicieli, podczas którego głosowaniu poddano uchwały numer (...) w sprawie powołania zarządu wspólnoty i (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2013 r. Na zebraniu w dniu 3 kwietnia 2014 r. było obecnych 27 osób - członków

pozwanej wspólnoty, co stanowiło 13,12 % udziałów w nieruchomości wspólnej, w tej grupie obecny był również powód. Za uchwałą nr (...) na zebraniu członków wspólnoty w dniu 3 kwietnia 2014r. głosowało łącznie 16 właścicieli, co stanowiło 10,48% udziałów, zaś za uchwałą nr (...) - także 16 właścicieli, co stanowiło 10,48%. Wobec braku wymaganego przepisami quorum, podjęto decyzję o kontynuowaniu głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów zgodnie z art. 23 ustawy o własności lokali.

Następnie po uzyskaniu większości, w dniu 12 sierpnia 2014 r. komplet dokumentów dotyczących głosowania nad przedmiotowymi uchwałami, tj. kart do głosowania wraz z pełnomocnictwami do działania w imieniu właścicieli lokali w łącznej ilości 93 sztuk przekazano komisji skrutacyjnej wyłonionej na zebraniu w dniu 3 kwietnia 2014 r. celem sporządzenia ostatecznego protokołu z głosowania do dnia 21 września 2014 r.

Ostatecznie ustalono - na podstawie obliczeń dokonanych w dniu 25.07.2014 r. przez zarządcę nieruchomości (...) Sp. z o.o. w W., że za uchwałą nr (...) w trybie głosowania na zebraniu i w drodze indywidualnego zbierania głosów oddano 50,69% głosów, zaś za uchwałą nr (...) - 50,43%, a zatem uchwały te zostały skutecznie podjęte. Do obliczenia głosów za uchwałą nie doliczono głosu oddanego w imieniu lokalu nr (...), stanowiącego udział 0,003076828.

W dniu 6 czerwca 2014r. K. Ł., właściciel lokalu (...) przy ul. (...) w W. (udział 0,004108616), udzielił U. Ł. pełnomocnictwa do reprezentowania go w zakresie głosowania wszystkich uchwał wspólnoty mieszkaniowej (k. 132).

W dniu 30 listopada 2013r. M. T. i J. T., właściciele lokalu (...) przy ul. (...) w W. (udział 0,003286893), udzielił K. T. pełnomocnictwa do występowania w ich imieniu na wszystkich zebraniach Wspólnoty i głosowania nad uchwałami we wszystkich sprawach postawionych na porządku obrad (k. 115).

W dniu 29 marca 2014r. J. J., właściciel lokalu (...) przy ul. (...) w W. (udział 0,002922369), udzielił K. S. pełnomocnictwa do głosowania w jego imieniu nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej na zebraniu właścicieli w dniu 3 kwietnia 2014r. (k. 116).

W dniu 2 kwietnia 2014r. A. K. (1), właściciel lokalu (...) przy ul. (...) w W. (udział 0,003243644), udzielił P. K. pełnomocnictwa do reprezentowania go w zakresie głosowania wszystkich uchwał wspólnoty mieszkaniowej (k. 140).

W dniu 1 kwietnia 2014r. A. V., właściciel lokalu (...) przy ul. (...) w W. (udział 0,001964722), udzieliła I. K. pełnomocnictwa do głosowania w jej imieniu nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej na zebraniu właścicieli w dniu 3 kwietnia 2014r. (k. 117).

W dniu 3 kwietnia 2014r. E. G., właściciel lokalu (...) przy ul. (...) w W. (udział 0,006147478), udzieliła K. D. pełnomocnictwa do głosowania w jej imieniu nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej na zebraniu właścicieli w dniu 3 kwietnia 2014r. (k. 118).

W dniu 2 kwietnia 2014r. R. F., właściciel lokalu (...) przy ul. (...) w W. (udział 0,003552562), udzielił A. F. pełnomocnictwa do głosowania w jej imieniu nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej na zebraniu właścicieli w dniu 3 kwietnia 2014r. (k. 145).

W dniu 30 marca 2014r. A. K. (2), właściciel lokalu (...) przy ul. (...) w W. (udział 0,008909209), udzieliła J. S. pełnomocnictwa do głosowania w jej imieniu nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej na zebraniu właścicieli w dniu 3 kwietnia 2014r. (k. 30).

W dniu 30 października 2013r. H. C. w imieniu (...) sp. z o.o. w W., właściciela lokali (...) przy ul. (...) w W. (łącznie udział 0,046640512), udzielił (...) sp. z o.o. w W. pełnomocnictwa m.in. do reprezentowania spółki na zebraniach pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, głosowania w imieniu i na rzecz spółki nad uchwałami podejmowanymi na tych zebraniach (k. 154 - 156, zeznania świadków N. B. - 00:12:26 nagrania z dnia 22.10.2015 r. k. 321 i K. J. - 00:26:55 nagrania z dnia 22.10.2015r. k. 322). Prezesem zarządu i osobą upoważnioną do reprezentacji spółki (...) sp. z o.o. w

W. jest S. J. (wydruk z KRS - k. 157). Własność lokalu nr (...) została przeniesiona na rzecz (...) SA w dniu 25.06.2014 r. (k. 159 - 163).

W dniu 10 listopada 2014 r. A. i W. S., właściciele lokalu (...) przy ul. (...) w W. (udział 0,003076828), udzielili K. K. (2) pełnomocnictwa do reprezentowania ich w zakresie głosowania wszystkich uchwał wspólnoty mieszkaniowej, a ponadto potwierdzili, że była ona umocowana do reprezentowania właścicieli i do głosowania w ich imieniu na wszystkich dotychczasowych Zgromadzeniach Wspólnoty, które odbyły się od czasu jej powstania do dnia podpisania pełnomocnictwa (k. 164).

Po przeprowadzeniu głosowania w trybie mieszanym, zarówno na zebraniu właścicieli w dniu 3 kwietnia 2014 r. oraz następnie w trybie indywidualnego zbierania głosów, administrator wspólnoty (...) sp. z o.o. w dniu 12 sierpnia 2014 r. komplet dokumentacji, tj. listy do głosowania, pełnomocnictwa oraz karty indywidualnego głosowania wraz z protokołem komisji skrutacyjnej z wyników głosowania przedmiotowych uchwał w ilości łącznie 93 sztuki przekazał Komisji Skrutacyjnej w składzie (...) (k. 207).

W skutek głosowania zarówno na zebraniu właścicieli, jak i w trybie indywidualnego zbierania głosów, za uchwałą nr (...) w sprawie w sprawie powołania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) głosowało 50,69% udziałów, zaś za uchwałą nr (...) w sprawie w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2013r.- 50,43% udziałów.

Sąd Okręgowy uznał, że powodowi - jako właścicielowi lokalu wchodzącego w skład nieruchomości objętej wspólnotą mieszkaniową - na podstawie art. 189 k.p.c. przysługiwało uprawnienie do żądania ustalenia nieistnienia przedmiotowych uchwał. Powołując się na wskazane w uzasadnieniu wyroku orzecznictwo Sąd Okręgowy stwierdził, że powodowi przysługuje interes prawny w żądaniu ustalenia nieistnienia zaskarżonych uchwał. Interes prawny wyraża się w tym, że powód zmierza on do wyeliminowania z obrotu prawnego nieistniejącej uchwały, której nie może żądać uchylenia w trybie art. 25 uwl. W przypadku bowiem stwierdzenia przez Sąd, w procesie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, nieistnienia uchwały, powództwo podlegałoby oddaleniu. Uchwała nieistniejąca nie może być bowiem uchylona.

Mając zaś na uwadze art. 22 ustawy o własności lokali, Sąd Okręgowy uznał, że przedmiot zaskarżonych uchwał nie należał do czynności przekraczających zwykły zarząd. Ustawodawca wskazał jako czynność przekraczającą zwykły zarząd uchwalenie planu rocznego na nadchodzący rok, ale nie wymienił decyzji w zakresie przyjęcia sprawozdania rocznego, które jest tylko rachunkowym podsumowaniem założeń wskazanych w planie rocznym i wyrazem realizacji założeń wyszczególnionych w planie wydatków na dany rok, do uchwalenia które wymagane było podjęcie uchwały w trybie art. 23 ustawy o własności lokali. W związku zaś z treścią art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali, podobnie należy traktować wybór członków zarządu wspólnoty. Konsekwencją przyjęcia takiej konstatacji było ustalenie przez Sąd Okręgowy, iż do działania w imieniu członków wspólnoty w głosowaniu nad uchwałami stanowiącymi przedmiot głosowania zarówno na zebraniu w dniu 3 kwietnia 2014 r., jak następnie w trybie indywidualnego zbierania głosów, wystarczającym były ogólne pełnomocnictwa do działania w imieniu członków wspólnoty mieszkaniowej.

Zatem Sąd Okręgowy uznał, za niezasadny zarzut powoda, iż pełnomocnictwa złożone przez właścicieli lokali nr (...), nie były prawidłowe i nie uprawniały do głosowania pełnomocników w imieniu członków wspólnoty, właścicieli tych lokali. Zgodnie z treścią art. 98 k.c., pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu. Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnej czynności. Jest to tzw. pełnomocnictwo rodzajowe. Nadto zgodnie z treścią art. 99 § 2 k.c., pełnomocnictwo ogólne powinno być pod rygorem nieważności udzielone na piśmie.

Pełnomocnictwa udzielone przez właścicieli lokali nr (...) i (...) zostały udzielone po zakończeniu procesu liczenia głosów, nie zasługiwały, zdaniem Sądu Okręgowego, na uwzględnienie, gdyż powód sam przedstawił te dokumenty na k. 132 i 133 - co do lokalu nr (...), k. 140 i 141 - co do lokalu nr (...) oraz k. 145 i 146 - co do lokalu nr (...), wskazując, że zostały one dołączone do protokołu i pozostałych dokumentów przekazanych Komisji Skrutacyjnej w dniu 12 sierpnia 2014r., po zakończeniu zliczenia głosów oddanych za przedmiotowymi uchwałami przez zarządcę wspólnoty.

Jednocześnie Sąd Okręgowy uznał, że pełnomocnictwa udzielone przez właścicieli lokali nr (...) spełniały walor pełnomocnictw rodzajowych (art. 98 k.c.), gdyż w ich treści powołano, że mocodawca upoważnia pełnomocnika do głosowania na uchwały poddane pod głosowanie w dniu 3 kwietnia 2014 r. Wraz z zawiadomieniem o zebraniu, członkowie wspólnoty otrzymali informację o przedmiocie uchwał mających być poddany pod głosowanie i właściciele mieli wiedzę i ich zamiarem objęty był przedmiot tych uchwał, a zatem można przyjąć, iż wskazali szczegółowo, czego dotyczy udzielone przez nich pełnomocnictwo, do podjęcia jakich dokładnie uchwał udzielają pełnomocnikowi umocowania.

Mając na uwadze powołaną argumentację Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że roszczenie powoda w zakresie ustalenia nieistnienia uchwał (...) oraz (...) nie zasługiwało na uwzględnienie. Zaskarżone uchwały nr (...) i (...) były poddane pod głosowanie w trybie mieszanym, tj. na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów. Nie było sporne, iż do ważności uchwały konieczne było uzyskanie większości głosów właścicieli lokali, liczonej według wielkości udziałów. Zgodnie z tą zasadą każdy właściciel ma tyle głosów, ile wynosi jego udział w nieruchomości wspólnej, a większość udziałów to ponad 50% udziałów wszystkich właścicieli lokali. Mając na uwadze, iż w imieniu części właścicieli pełnomocnicy działali w granicach swojego umocowania, bezzasadnym okazały się twierdzenia powoda o niewystarczającej ilości głosów za zaskarżonymi uchwałami, zaś obliczenia głosów oddanych za podjęciem tych uchwał, dokonane przez zarządcę nieruchomości były w ocenie Sądu prawidłowe.

Sąd Okręgowy nie ustalał ostatecznie kwestii prawidłowości oddanego głosu w imieniu właściciela lokalu nr (...), gdyż powód ostatecznie zarzut ten wycofał. Nadto Sąd te nie badał kwestii prawidłowości udzielenia pełnomocnictwa przez właścicieli lokalu nr (...), gdyż głos ten - zgodnie z niekwestionowanymi twierdzeniami pozwanego (k. 198 - pkt. Ad. III odpowiedzi na pozew) nie był zaliczony do głosów za podjęciem uchwały, a z uwagi na brak pełnomocnictwa został uznany za nieważny na etapie zliczania głosów.

Sąd Okręgowy uznał, że powód nie udowodnił, zgodnie z art. 6 k.c., formułowanych zarzutów dotyczących nieprawidłowości w udzieleniu pełnomocnictwa i działania w imieniu (...) sp. z o.o. przez (...) sp. z o.o., w szczególności zarzut, że głos oddany w imieniu właściciela lokali (...) został oddany przez osobę do tego nieupoważnioną, a nadto, iż z uwagi na brak daty na karcie do głosowania istniała wątpliwość, czy w dacie głosowania spółka była jeszcze właścicielem tych lokali. Tym bardziej, że brak jest wyraźnej normy prawnej zobowiązującej do opatrzenia karty do głosowania datą oddania głosu. W przypadku kwestionowania okoliczności, że dokonano tego w terminie do 12 sierpnia 2014r. (data przekazania dokumentów komisji skrutacyjnej), bądź do 25.06.2014r. (data zbycia lokalu nr (...)), powód winien wykazać, że doszło do oddania głosu po tych datach. Powód żadnych dowodów w tym zakresie jednak nie zaproponował, a zatem okoliczności tej nie udowodnił. Ponadto powód złożył tylko odpis jednej księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu nr (...), z której wynikało, iż właścicielem od 25.06.2014r. tego lokalu nie jest już (...) sp. z o.o. Z uwagi na brak wiedzy co do ewentualnego kwestionowania tego głosowania dokonanego w imieniu (...) sp. z o.o. na uchwały z dnia 3.04.2014r. przez aktualnego właściciela oraz z uwagi na nie wykazanie przez powoda, że pozostałe lokale również już nie są własnością w/w spółki, okoliczność, że rzekomo głosowanie nad uchwałami nr (...) i (...) przez upoważnionego do tej czynności S. J. w imieniu pełnomocnika spółki (...). Według Sądu Okręgowego gdyby w rzeczywistości w imieniu lokali głosował podmiot nie będący faktycznie właścicielem, rzeczywisty właściciel byłby najbardziej zainteresowany aby kwestię tę wyjaśnić i zgłosić stosowne zarzuty co do ważności głosowania. Żadna ze stron nie wskazywała jednak, ażeby aktualny właściciel - o ile doszło do zmiany właścicielskiej wobec tych lokali, kwestionował ważność głosowania poprzez zarzut, że sam był pozbawiony oddania głosu, zaś głosowanie odbyło się już w czasie, kiedy właścicielem był ten podmiot.

Również dalsze zarzuty powoda co do złożenia dwóch wersji protokołu z liczenia głosów, jedna z podpisami zarówno przez członków zarządu jak i członków komisji skrutacyjnej, oraz druga już tylko z podpisami członków zarządu, nie miała, według Sądu Okręgowego, znaczenia dla rozstrzygnięcia zgłoszonego żądania, nie zaważyła na ważności podlecę zaskarżonych uchwał. Bez znaczenia także pozostawały zarzuty pozwanej wspólnoty, co do rzekomego zniszczenia bezpowrotnie dokumentów z głosowania przez komisję skrutacyjną nie miały żadnego znaczenia. Sąd Okręgowy uznał, że zarzut pozwanej o braku podania przez powoda wartości przedmiotu sporu mając na uwadze art.

17 pkt. 4<sup>2</sup> k.p.c. nie ma znaczenia dla prawidłowości rozstrzygnięcia w sprawie, ani nie wpływał na treść orzeczenia. O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 oraz § 12 ust. 2 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł A. P.. Wyrok ten zaskarżył w całości zarzucając naruszenie:

a) przepisów prawa procesowego, tj.

- art. 217 § 3 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z zeznań R. K., w sytuacji, gdy dowód ten był zgłoszony na okoliczność dotyczącą stwierdzenia wyników głosowania (ilość, rodzaj i treść dokumentów przekazanych komisji skrutacyjnej), a jego nieprzeprowadzenie skutkowało dokonanie błędnych ustaleń faktycznych, co do oryginału kart do głosowania ((...)), pełnomocnictw od właścicieli lokali ((...)) oraz głosów oddanych w ich imieniu,

- art. 229 k.p.c. poprzez uznanie za nieudowodnienie faktów przyznanych przez pozwaną, że brak było oryginału pełnomocnictwa właścicieli lokali A 25 i błędne przyjęcie, że działający w ich imieniu był umocowany i oddał ważny głos,

- art. 231 k.p.c. poprzez uznanie, że brak dowodów aby właściciele lokali (...) udzielili pełnomocnictw do głosowania, w sytuacji, gdy tym właścicielom tym nie dręczono projektów uchwał,

- art. 232 k.p.c. w związku z art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, że powód nie udowodnił, że głosy oddane w imieniu części właścicieli lokali (...) były nieważne, zaś w przypadku głosów (...) brak było oryginału kart do głosowania, w sytuacji, gdy powód przedstawił wzajemnie uzupełniające się dowodowy, że do zakończenia głosowania wspólnota nie dysponowała oryginałami dokumentów, a pozwana tego faktu nie kwestionowała,

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego (zeznań świadków N. B. i K. J. i dokumentu notarialnie potwierdzonego pełnomocnictwa, jakie udzieliła (...) sp. z o.o., że wspólnota posiada pełnomocnictwa w imieniu (...) sp. z o.o., a zatem, że S. J. był umocowany do głosowania i oddał ważny głos, w sytuacji gdy z zeznań tych świadków wynika, że do 31 grudnia 2014 r. w spółce (...) zarządzającej nieruchomością był jedynie skan pełnomocnictwa oraz, że dopiero później przekazano administratorowi pełnomocnictwo potwierdzone notarialnie w dniu 15 marca 2015 r., ale świadkowie nie potrafili wskazać, że przekazanie to nastąpiło przed, czy po głosowaniu,

- art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 328 k.p.c. poprzez przekroczenie zasad swobody oceny dowodów przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, dokonanie oceny dowodów wbrew logiki i doświadczeniu życiowemu polegające na pominięciu, że nie można uznać za ważne/oddane głosy w imieniu właścicieli lokali (...) wobec faktu, że do zakończenia podliczania głosów przez komisję skrutacyjną nie dostarczono oryginał pełnomocnictw udzielonych przez właścicieli tych lokali oraz oryginałów kart do głosowania dla właścicieli lokali: (...),

b) naruszenie prawa materialnego tj.:

- art. 98 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że: kwestionowane uchwały były czynnościami zwykłego zarządu, a więc do udziału w głosowaniu wystarczające były pełnomocnictwa ogólne oraz uznanie, że pełnomocnictwa udzielone przez właścicieli lokalu (...) stanowiły pełnomocnictwa rodzajowe,

- art. 23 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że zaskarżone uchwały zostały zaskarżone większością głosów liczonych według udziałów, w sytuacji gdy właściciele lokali ((...)) nie byli właściciele umocowani ze względu na brak pełnomocnictwa rodzajowego, właściciele lokali ((...)) nie byli w ogóle umocowani (brak było oryginału pełnomocnictwa), a głosowanie przez kopii karty stanowi niedopuszczalny sposób głosowania, co odnosi się do właścicieli lokali (...),

- art. 104 k.c. w związku z art. 103 k.c. i art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że jednostronna czynność jaką jest oddanie głosu może być konwalidowana przez potwierdzenie ważności oddanego głosu nawet po zakończeniu głosowania, podczas, gdy z treści tych przepisów wynika, że dokonanie takiej czynności jest bezwzględnie nieważne.

W związku z tymi zarzutami, powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez ustalenie nieistnienia uchwał nr (...) i nr (...) ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Wniósł o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna, a zarzuty w niej podniesione nie są trafne. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji oraz dokonaną przez ten sąd ocenę dowodów, przyjmując te ustalenia za własne oraz czyni je integralną częścią swojego uzasadnienia bez konieczności ponownego ich powoływania.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących naruszenia wskazanych w apelacji przepisów prawa procesowego należy stwierdzić, że są one niezasadne. Zasadniczą część tych zarzutów oparta jest na uznaniu przez powoda, iż zaskarżone uchwały należą do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Jest to niezasadne twierdzenie, zaś ocena prawna dokonana przez Sąd Okręgowy jest prawidłowa. Podkreślić należy, iż przedmiotem uchwały nr (...) r. z dnia 3 kwietnia 2014 r. był wybór członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W., co wynika z treści § 1 tej uchwały (k.31). 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 przewyciężenia 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. W konsekwencji więc należy uznać za bezzasadne zarzuty powoda dotyczące naruszenia przepisów prawa procesowego (art. 233 § 1 k.p.c.) oraz zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego (art. 98 k.c., art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali).

Także argumentacja Sądu Okręgowego wskazująca, że głosowanie nad uchwałą nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2013 r. jest czynnością nie przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest uzasadniona. Art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o własności lokali wskazuje, że przedmiotem corocznego zebrania ogółu właścicieli lokali może być m.in. sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium. Należy zwrócić uwagę, że zaskarżona uchwała nr (...) r. dotyczy wyłącznie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2013 r. Sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej stanowi część sprawozdania rocznego składanego przez zarząd (lub zarządcę) na corocznym zebraniu właścicieli lokali. Powinno odpowiadać wymogom określonym w uchwałach lub w umowie właścicieli lokali (jeśli takie są) i zawierać co najmniej taki zakres danych, jaki zawiera prowadzona

dla danej nieruchomości wspólnej pozaksięgowa ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Minimalny zakres rocznego sprawozdania finansowego zawierać powinno informację o zaliczkach uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 9 marca 2015 r., I ACa 1330/14). Powołując się na cytowany już wcześniej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2015 r. (I CSK 355/14) wskazać trzeba, że o tym, czy uchwała wspólnoty stanowi czynność zwykłego zarządu, czy też przekracza zakres zwykłego zarządu decyduje przedmiot uchwały, a nie sam akt głosowania. Mając zatem na uwadze przedmiot uchwały nr (...) r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2013 r. oraz przedmiot sprawozdania finansowego wspólnoty mieszkaniowej, brak jest uzasadnienia, by przedmiot takiej uchwały uznać za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. W stanowisku doktryny (Komentarz kodeksu cywilnego Księga pierwsza Część ogólna, Stanisław Dmowski, Stanisław Rudnicki, Wydawnictwo LexisNexis, Warszawa 2004, s.399), przy definicji czynności zwykłego zarządu w rozumieniu art. 98 k.c. wskazuje się pogląd Sądu Najwyższego na tle zarządu majątkiem wspólnym małżonków zawarty w uzasadnieniu uchwały składu 7 sędziów z 25 marca 1994 r. (III CZP 182/93, OSNCP 1994, nr 7-8, poz. 146), w którym Sąd Najwyższy wskazał na to, że do czynności zwykłego zarządu majątkiem wspólnym z reguły zalicza się: czynności rozporządzające prawem majątkowym objętym wspólnością ustawową, czynności zobowiązujące do rozporządzenia takim prawem, do świadczenia, czynienia lub zaniechania, do zaciągania zobowiązań pieniężnych itd. Reasumując uznać należy, że do podjęcia uchwały nr (...) r. niezbędna była zgoda większości współwłaścicieli. Zatem możliwe było udzielenie pełnomocnictwa ogólnego w rozumieniu art. 98 k.c. Powoływany przez powoda na 8 stronie uzasadnienia apelacji przepis art. 30 ustawy o własności lokali od początku obowiązywania tej ustawy (01.01.1995 r.) zawierał dwa ustępy. Zatem należy uznać, że powód omyłkowo wymienił art. 30 ust. 5. Mając jednakże na uwadze treść dalszych sformułowań apelacji wydaje się, że powód wskazuje na art. 30 ust. 2 ustawy o własności lokali, określający nie zamknięty katalog dotyczący przedmiotu corocznego zebrania, które może być zwołane przez zarząd lub zarządcę, któremu powierzono administrowanie nieruchomością wspólną (ust. 1) lub przez każdego właściciela (ust. 1a). Sam zaś fakt, że zaskarżona uchwała nr (...) r. została podjęta na rocznym zebraniu, nie dowodzi, że jej przedmiot (przyjęcie sprawozdania finansowego za 2013 r.) stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Zupełnie inną kwestią jest wskazywana w apelacji okoliczność, czy takie sprawozdanie finansowe zostanie zaakceptowane, oraz czy zostanie udzielone absolutorium zarządowi, co nie było przedmiotem uchwały nr (...). Niezasadne są więc zarzuty dotyczące naruszenia art. 29 ust. 2 ustawy o własności lokali, gdyż ten przepis dotyczy kwestii związanych z udzieleniem absolutorium.

Pozostała część zarzutów dotyczących naruszenia przepisów prawa procesowego w istocie sprowadza się do innej oceny stanu faktycznego, niż ta przyjęta przez Sąd Okręgowy. Dotyczy to pominięcia dowodu z zeznań świadka R. K., znaczenia braku zawiadomienia właścicieli lokali, którzy równocześnie udzielili pełnomocnictwa do głosowania nad uchwałami i braku przekazania im projektów uchwał udzielenia pełnomocnictw, braku oryginału pełnomocnictw, brak oryginału kart do głosowania. Z tego typu zarzutami powód podnosi także zarzut naruszenia przepisu prawa materialnego w postaci art. 104 k.c. w związku z art. 103 § 1 k.c. i art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali.

W ocenie Sądu Apelacyjnego również ta grupa zarzutów jest niezasadna. Odnośnie zarzutu naruszenia art. 217 § 3 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. podniesionego w pkt 1 apelacji uznać należy go za niezasadny. Z akt sprawy wynika, że zawiadomienie o rocznym zebraniu współwłaścicieli z dnia 26 marca 2014 r. zostało wyznaczone na dzień 03 kwietnia 2014 r. i określało porządek zebrania (k.20). Głosy oddane na zebraniu w drodze indywidualnego głosowania podliczono w dniu 25 lipca 2014 r. (k.31, k. 32). W dniu 12 sierpnia 2014 r. sporządzono protokół przekazania komisji skrutacyjnej posiadane na dzień 12 sierpnia 2014 r. w oryginale wymienione tam dokumenty. W skład tej komisji wchodził R. K., zaś protokół został podpisany przez R. K. (k. 33). Niezasadny jest zarzut podniesiony w apelacji dotyczący pominięcia dowodu z zeznań R. K., który został zgłoszony na okoliczność zakresu dokumentów przekazanych do komisji skrutacyjnej (k.243). Dokumenty zostały przekazane komisji skrutacyjnej, jak wynika z treści protokołu z dnia 12 sierpnia 2014 r., co uzasadniało pominięcie takiego dowodu w świetle art. 231 k.p.c.

Niezasadne są także zarzuty podniesione w apelacji, które wskazują, że brak było dowodów zawiadomienia części właścicieli lokali, którzy udzielili pełnomocnictwa do głosowania nad uchwałami i brak dowodu przekazania im

projektów uchwał. Należy podzielić pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 11 stycznia 2007 r. (II CSK 370/06), że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Konsekwentnie trzeba przyjąć, że właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je. Niezasadny jest więc zarzut sformułowany w pkt 3 zarzutów apelacyjnych odnoszący się do naruszenia art. 231 k.p.c.

Pozostałe zarzuty dotyczące naruszenia przepisów prawa procesowego zawarte w pkt 2, 4, 5, 6 apelacji dotyczą braku oryginału pełnomocnictw udzielonych przez poszczególnych właścicieli lokali oznaczanych w tych punktach, co w konsekwencji zdaniem powoda dowodzi o braku oddania ważnego głosu. Powód wywodzi w związku z tym naruszenie art. 229 k.p.c., 232 k.p.c. w związku z art. 6 k.c., 233 § 1 k.p.c. i 328 § 2 k.p.c. Zdaniem Sądu Apelacyjnego zarzuty te są niezasadne. Podzielić należy oceną wyrażoną przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku odnośnie poszczególnych udzielonych pełnomocnictw przez właścicieli lokali (...). Zasadnicze znaczenie jest istnienie pełnomocnictwa i jego zakres, a złożenie oryginału później było potwierdzeniem tej okoliczności. Taka sytuacja zaistniała wobec właściciela lokali (...) sp. z o.o. w W., która udzieliła w dniu 30 października 2013 r. pełnomocnictwa (...) sp. z o.o. w W. do m.in. do głosowania w jej imieniu i na jej rzecz nad uchwałami podejmowanymi na zebraniach pozwanej wspólnoty mieszkaniowej oraz podpisywania uchwał pisemnych na warunkach i według uznania pełnomocnika (k. 317-318). Sam fakt, iż dokument ten został złożony z adnotacją notariusza, że ten poświadczył w dniu 15 marca 2015 r., że kopia jest zgodna z okazanym dokumentem nie oznacza, że w dniu 30 października 2013 r. takie pełnomocnictwo nie zostało udzielone lub też, że (...) sp. z o.o. w W. nie udzieliła pełnomocnictwa przed głosowaniem nad zaskarżonymi uchwałami, a co za tym idzie jak wywodzi powód, że S. J. nie był umocowany do głosowania nad spornymi uchwałami. Są to zarzuty niezasadne. Podkreślić należy, że ani przepis art. 98 k.c. ani też ustawa o własności lokali, nie wymagają dla pełnomocnictwa rodzajowego (lub też zwykłego) formy szczególnej, ani nawet formy pisemnej. Odtworzenie więc (odkodowanie) treści aktu umocowania, może nastąpić następczo, m.in. w ramach postępowania dowodowego przed sądem. Nie jest to potwierdzenie czynności, ale dowodzenie zakresu (treści) umocowania. W tej sytuacji zbędne było odwoływanie się do konstrukcji potwierdzenia czynności, o którym mowa w art. 103 k.c., które dotyczy wprost umów, a odpowiednio także czynności wielostronnych (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 stycznia 2017 r., I ACa 426/15). W tym więc także kontekście niezasadne są zarzuty powoda dotyczące wadliwej oceny zeznań świadków N. B. i K. J.. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika prawidłowa ocena Sądu Okręgowego tych dowodów. Ocena ta w żaden sposób nie narusza zasad i reguł z art. 233 § 1 k.p.c.

Z tych wszystkich względów, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z § 8 ust. 1 pkt 1 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U z 2015 r. Nr 1804).

Elżbieta Wiatrzyk-Wojciechowska Marzena Miąskiewicz Ewa Kaniok