

Sygn. akt I ACa 85/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SA Tomasz Żelazowski SO del. Mariola Wojtkiewicz (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa A. C.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy (...)
w S.

o ustalenie i uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 10 grudnia 2014 r., sygn. akt I C 173/14

I. **oddala apelację,**

II. **zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 343,95 zł (trzysta czterdzieści trzy złote i dziewięćdziesiąt pięć groszy) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Mariola Wojtkiewicz Agnieszka Sołtyka Tomasz Żelazowski

sygn. akt I ACa 85/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 26 stycznia 2014 r. (data nadania przesyłki poleconej) przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy (...) w S., powódka A. C. wniosła o :

1. uznanie, że uchwała nr (...) z dnia 20 listopada 2013r. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa radcy prawnemu do reprezentowania wspólnoty nie istnieje w obrocie prawnym ewentualne o uchylenie uchwały;

2. stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) z dnia 6 marca 2012r., zaprotokołowanej w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną. O nieważności uchwały zadaniem powódki miała świadczyć wadliwa numeracja uchwał (trzy uchwały o tym samym numerze), wadliwe głosowanie - brak większości (jeden z małżonków będących właścicielami lokalu głosował bez umocowania drugiego małżonka) oraz brak zawiadomienia powódki o terminie zebrania. Na rozprawie dnia 16 października 2015r. powódka do protokołu zgłosiła żądanie o ustalenie nieistnienia czynności prawnej polegającej na podjęciu uchwały.

3. uznanie, że uchwała nr (...) z 30 stycznia 2012r. w sprawie zmiany zarządzającego oraz udzielenia pełnomocnictwa do obsługi kont bankowych wspólnoty nie istnieje w obrocie prawnym ewentualnie o uchylenie uchwały. Uzasadniając to żądanie powódka wskazała, że uchwała nie została podjęta, gdyż nie było wymaganej większości głosów, powódka nie miała też wiedzy o podjętej uchwale, a ponadto uchwała ma ten sam numer co uchwała podjęta w marcu 2012r. ;

4. stwierdzenie nieważności czynności prawnej: umowy z dnia 1 lutego 2012r. o zarządzanie nieruchomością wspólną zawartej przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej z B. L. (1). Na rozprawie dnia 16 października 2015r. powódka zgłosiła do protokołu rozprawy żądanie o ustalenie nieistnienia tej czynności prawnej. Żądania nie sformułowała w piśmie.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa. Wskazała, że uchwała nr (...) została uchylona uchwałą nr (...). Co do uchwał z 30 stycznia 2012r., 6 marca 2012r. podniosła, iż powódka wniosła pozew po terminie.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 10 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim w punkcie I. umorzył postępowanie co do żądania ustalenia nieistnienia uchwały Wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy (...) w S. nr (...) z 20 listopada 2013r., w punkcie II. oddalił powództwo w pozostałym zakresie i w punkcie III. zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 531 złotych 32 grosze tytułem kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach i rozważaniach prawnych :

Wspólnota Mieszkaniowa w dniu 30 stycznia 2012 r. podjęła uchwałę nr (...), w której wyraziła zgodę na zmianę zarządzającego nieruchomością wspólną w miejsce dotychczasowego Zakładu (...) w S. na licencjonowanego zarządcę B. L. (1). Udzieliła zarządowi pełnomocnictwa do podpisania z zarządcą umowy o zarządzanie za stawką maksymalną 0,60 zł za m⁽²⁾. B. L. (1) na mocy tej uchwały otrzymał prawo dysponowania rachunkami bankowymi wspólnoty.

Za uchwałą głosowali właściciele dysponujący 62/100 udziałami w nieruchomości wspólnej. Za Gminę głos oddał T. S., działający na podstawie pełnomocnictwa notarialnego z dnia 3 listopada 2011r. udzielonego przez K. R. - pełnomocnika Gminy. Drugi głos należał do A. J..

Dnia 6 marca 2012r. wspólnota podjęła uchwałę (...) o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną - na zarząd wieloosobowy. Uchwała została zaprotokołowana przez notariusza P. B..

Uchwałą nr (...) z dnia 6 marca 2012r. powołano zarząd w osobach: A. J., A. P., W. J.. Zbieranie głosów zakończono w dniu 9 marca 2012.

Za uchwałą (...) z dnia 20 listopada 2013r. głosowało 81% udziałów. Ta uchwała została uchylona uchwałą nr (...). W związku z uchyleniem uchwały w tym zakresie powódka cofnęła pozew i Sąd, uznając że cofnięcie nastąpiło ze skutkiem prawnym umorzył postępowanie co do tej uchwały, za podstawę przyjmując przepis art. 355 § 1 k.p.c.

Jeżeli chodzi o uchwałę (...) z dnia 6 marca 2012r. Sąd wskazał, że powództwo jest spóźnione. Przepis art. 25 ust.1a ustawy o własności lokali stanowi, że powództwo powinno być wytoczone w terminie 6 tygodni od podjęcia uchwały albo od powiadomienia wytaczającego o treści uchwały. Uchwała została podjęta na zebraniu wspólnoty dnia 6 marca 2012r., zatem termin należało liczyć od tego dnia. Powództwo zostało wytoczone w dniu 26 stycznia 2014r. po upływie prawie dwóch lat. Sąd wskazał, że w sytuacji gdy powódka nie zaskarżyła uchwały w terminie, nie może w dogodnym

dla siebie terminie domagać się jej wzruszenia, żądając stwierdzenia nieważności na podstawie art. 189 k.p.c. w związku z art. 58 k.c.

Sąd, na podstawie zeznań świadka B. L. (1) oraz zeznań A. J. ustalił, że wspólnota wywiązała się z obowiązku zawiadomienia współwłaścicieli o zebraniu. Powiadomienie o terminie zebrania nastąpiło poprzez umieszczenie zawiadomienia w skrzynkach pocztowych wszystkich współwłaścicieli. Powódka wprawdzie nie mieszkała w swoim lokalu przy (...), to jednak o adresie do korespondencji poinformowała wspólnotę później, bo w 2013r.

Sąd Okręgowy wskazał również, że zgłoszone do protokołu na rozprawie w dniu 16 października 2014 r. oświadczenie pełnomocnika powoda wskazujące, że w sprawie zachodzi szczególny wypadek, uzasadniający roszczenie o ustalenie nieistnienia uchwały, nie zostało skutecznie wniesione, gdyż nie spełnia wymogów z art. 193 § 2¹ k.p.c. w zw. z art. 187 k.p.c.

W przypadku uchwały nr (...) z dnia 30 stycznia 2012r. o zmianie zarządzającego, Sąd uznał, że powództwo zostało wytoczone w terminie, gdyż powódka o treści tej uchwały została powiadomiona dopiero 18 grudnia 2013r., zatem do dnia 29 stycznia 2014r. mogła wytoczyć powództwo.

Zdaniem Sądu powódka nie wykazała, że uchwała jest sprzeczna z prawem lub umową właścicieli, bądź narusza zasady prawidłowego zarządzania lub jej interes.

Uchwała zdaniem Sądu została podjęta. Wbrew twierdzeniom powódki T. S. uprawniony był do głosowania w imieniu Gminy, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w formie aktu notarialnego. Sam zaś fakt podjęcia uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów nie dyskwalifikuje uchwały, gdyż taką możliwość przewiduje art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Powódka nie wykazała, że uchybienie w postaci niezberania głosów przez zarząd (wspólnota w tym czasie nie miała zarządu), mogło mieć wpływ na treść uchwały. A. J. zagłosowała za uchwałą, mając swobodę podjęcia decyzji.

Sam fakt udzielenia pełnomocnictwa zarządowi, którego nie było nie dyskwalifikuje zdaniem Sądu uchwały.

Sąd Okręgowy stwierdził również, że nie wystąpiła żadna z przesłanek opisanych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, pozwalających na uchylenie uchwały, a i nie można stwierdzić, w oparciu o treść przepisu art. 189 k.p.c., że uchwała nie istnieje, gdyż głosowali za nią współwłaściciele reprezentujący większość udziałów: za Gminę umocowany T. S. oraz A. J.. Poza tym możliwość zaskarżania uchwały w oparciu o art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali uniemożliwia skuteczne wytoczenie powództwa w oparciu o treść 189 k.p.c. z żądaniem stwierdzenia nieważności.

Rozpatrując żądanie powódki o ustalenie nieważności umowy z dnia 1 lutego 2012r. Sąd wskazał, że powódka nie ma interesu prawnego. Sąd przyjął, że podpisująca umowę za zarząd A. J. nie była w dniu podpisania umowy zarządem wspólnoty. Nie mogła jej podpisać. Jednak Sąd wskazał, że ustalenie przez Sąd nieważności tej umowy ani nie rozwieje stanu niepewności między stronami co do jakiegoś prawa majątkowego, które się jeszcze nie zaktualizowało, ani nie zapobiegnie sporom w przyszłości. Dalej Sąd stwierdził, że w sytuacji gdy stronie przysługuje dalej idące powództwo o zapłatę, którego przesłanką będzie wykazywanie nieważności tej umowy, nie można przyjąć, że powódka ma interes w żądaniu ustaleniu nieważności umowy, zatem powództwo i w tym zakresie oddalił.

Orzeczenie o kosztach Sąd Okręgowy oparł o treść przepisu art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w punkcie II i III. Powódka podniosła zarzut:

I. błędnej oceny materiału dowodowego i przyjęcie, że nie zachodzą okoliczności zarzutu nieważności uchwał nr (...) z 6 marca 2012r. i (...) z 30 stycznia 2014r., w szczególności poprzez błędne przyjęcie przez Sąd, że:

1. powódka została skutecznie zawiadomiona o miejscu i terminie zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej, które odbyło się dnia 6 marca 2012r., podczas gdy brak jest dowodu zawiadomienia;

2. wiarygodne jest tłumaczenie, że istnienie trzech uchwał o tym samym numerze jest skutkiem omyłki i nie jest wadą, która nakazywałaby uchylenie;

3. uchwała nr (...) z dnia 6 marca 2012r., powołująca zarząd wieloosobowy od dnia 1 lutego 2012 - z datą wsteczną - nie narusza prawa;

4. powódka nie wykazała, że zaskarżone uchwały naruszyły interes powódki oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, podczas gdy powódka wykazywała, że podjęte uchwały zmusiły ją do partycypowania w zawyżonych kosztach utrzymania nieruchomości;

5. uchwała z dnia 30 stycznia 2012r. mogła skutecznie upoważnić zarządzającego do czynności w niej wymienionych, podczas gdy w dacie podjęcia uchwały z dnia 30 stycznia 2012r. nie istniał zarząd wspólnoty;

II. błędnej oceny materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że powódka nie wykazała interesu prawnego w ustaleniu nieważności umowy z dnia 1 lutego 2012r. w sytuacji gdy powódka podnosiła, że podjęte uchwały zmusiły ją do partycypowania w zwiększonych kosztach utrzymania nieruchomości związanych z inwestycją remontową;

III. naruszenia przepisów postępowania, a mianowicie przepisu art. 193 § 2¹ k.p.c. przez przyjęcie, że rozszerzenie powództwa na rozprawie w dniu 16 października 2014 r. było bezskuteczne, podczas gdy możliwa jest zmiana powództwa w obecności pozwanego dokonana ustnie.

IV. naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie, którym z zeznań stron i świadków Sąd dał wiarę i dlaczego, a dlaczego pozostałym odmówił wiarygodności, brak omówienia dowodów z dokumentów, np. protokołu z przesłuchania członków zarządu wspólnoty A. J. i A. P. z 20 maja 2014r. oraz pozwu wraz z załącznikami w sprawie IC 2802/13

Przy tak postawionych zarzutach powódka wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez:

I. stwierdzenie nieistnienia czynności prawnej polegającej na podjęciu uchwały nr (...) oraz umowy z dnia 1 lutego 2012r. ewentualnie o stwierdzenie nieważności czynności polegającej na podjęciu uchwały nr (...) w sprawie sposobu zarządu nieruchomością wspólną oraz stwierdzenie nieważności czynności prawnej - umowy z dnia 1 lutego 2012r.;

II. uznania, że uchwała (...) z dnia 30 stycznia 2012r. w sprawie zmiany zarządzającego nieruchomością nie istnieje ewentualnie o uchylenie tej uchwały;

III. zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje;

ewentualnie

o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji i pozostawienie temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania w obu instancjach.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna.

Do zmiany wyroku nie mógł doprowadzić zarzut nieustalenia przez Sąd Okręgowy nieważności uchwały z dnia 30 stycznia 2012r., a to z tego względu, że żądanie takie nie zostało zgłoszone w toku procesu. W pozwie, co zaznaczono na wstępie uzasadnienia, powódka odnośnie tej uchwały zgłosiła dwa żądania: ustalenia nieistnienia uchwały oraz jej uchylenia. Nie zgłaszała żądania ustalenia nieważności uchwały.

Zasadniczą podstawę prawną zaskarżania uchwał wspólnoty mieszkaniowej stanowi przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali [Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.]. Zgodnie z jego brzmieniem „właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy”. Z kolei art. 25 ust. 1a tejże ustawy stanowi, że „powództwo, o którym mowa w ust.1 może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów”.

W judykaturze przyjmuje się, że jakkolwiek w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali użyto sformułowania „zaskarżyć uchwałę do sądu”, to faktycznie chodzi w tym przypadku o wniesienie pozwu o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej [vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2001 roku, V CZ 4/01, OSNC 2001, nr 7-8, poz. 124], chociaż dopuszcza się, aby zaskarżenie uchwały polegało także na wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały.

Powództwo o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej, ustalenie nieistnienia uchwały nie jest tożsame z powództwem o ustalenie nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Są to różne żądania oparte na innych okolicznościach. Zestawienie zaś zarzutów apelacji z wnioskami apelacji prowadzi do wniosku, że powódka nie rozróżnia nieważności uchwały z jej nieistnieniem. Zarzucając bowiem Sądowi, że nie ustalił nieważności uchwały z dnia 30 stycznia 2012r. wnosi jednocześnie o ustalenie, że uchwała nie istnieje ewentualnie o uchylenie tej uchwały.

Podobna sytuacja jest z uchwałą z dnia 6 marca 2012r. W pozwie powódka wniosła o ustalenie jej nieważności zaś w apelacji, zgłaszając zarzuty co do braku ustalenia nieważności tej uchwały wnosi jednocześnie o stwierdzenie nieistnienia uchwały i ewentualnie o ustalenie nieważności tej uchwały. Żądanie ustalenia nieistnienia tej uchwały jest niedopuszczalnym, w myśl przepisu art. 383 k.p.c., rozszerzeniem żądania pozwu na etapie postępowania apelacyjnego. Należy zaznaczyć, że wprawdzie to żądanie zostało zgłoszone ustanie na rozprawie dnia 16 października 2014r., to jednak Sąd Okręgowy zasadnie przyjął, iż rozszerzenie powództwa było nieskuteczne i wbrew zarzutom apelacji nie naruszył przepisu art. 193 § 2¹ k.p.c. Zmiana powództwa może być dokonana jedynie w piśmie procesowym. Ten wymóg nie został spełniony przez pełnomocnika powódki. Wobec tego Sąd I instancji trafnie nie odniósł się do tak zgłoszonego roszczenia. Błędne jest stanowisko skarżącej, iż z art. 193 § 3 k.p.c. wynika możliwość zmiany powództwa, ustnie w obecności pozwanego na rozprawie. Powołany przepis nie uchyla obowiązku, wynikającego z art. 193 § 2¹ k.p.c., a jedynie modyfikuje czas, od którego powstają skutki zmiany powództwa, jeżeli zostało ono dokonane ustnie na rozprawie w obecności pozwanego, a następnie wyartykułowane w piśmie procesowym. W takiej sytuacji zmiana powództwa jest skuteczna od dnia złożenia ustnego oświadczenia, pod warunkiem dokonania jej również w piśmie procesowym. W sprawie nie doszło do złożenia pisma procesowego, zmieniającego - rozszerzającego pierwotnie wniesione powództwo. Tak więc zakres przedmiotowy sprawy wyznaczają roszczenia zgłoszone w pozwie.

W apelacji co do rozstrzygnięcia o każdej z uchwał zostały podniesione podobne zarzuty. Jednak okoliczności podjęcia uchwał, czas, forma przedmiot regulacji wymaga przesłedzenia prawidłowości rozstrzygnięcia w odniesieniu do każdej z uchwał osobno.

I. Uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 30 stycznia 2012r.

Powódka odnośnie tej uchwały zgłosiła żądanie ustalenia nieistnienia ewentualnie uchylenia uchwały. Uchwała, zdaniem powódki powinna być uchylona z tego względu, że powódka nie miała wiedzy o podjętej uchwale, głosy zbierała osoba, która nie była uprawniona, gdyż nie wchodziła w skład zarządu, bo w chwili indywidualnego zbierania głosów nie było zarządu, uchwała zaś narusza interes powódki, ponadto ten sam numer noszą dwie inne jeszcze uchwały wspólnoty. Uchwała zaś nie istnieje z tego względu, że została podjęta bez wymaganej większości udziałów. Powódka nie powołała innych okoliczności.

W tym miejscu wskazać trzeba, że z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Zgodnie z tym przepisem do zbierania głosów pod uchwałą w drodze indywidualnego zbierania głosów uprawniony jest wyłącznie zarząd.

W rozpoznanej sprawie poza sporem pozostaje, że zaskarżona uchwała (...) z dnia 30 stycznia 2012r. została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, przy czym głosy te zbierała osoba, która nie była do tego uprawniona. Przy podejmowaniu tej uchwały doszło rzeczywiście do naruszenia przepisów ustawy o charakterze formalnym. W judykaturze dominuje pogląd, który podziela sąd orzekający w niniejszej sprawie, że podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonane przez osoby nieuprawnione, może stanowić jedynie podstawę jej uchylenia przez sąd na podstawie powództwa wytoczonego w trybie art. 25 ustawy o własności lokali, i to tylko wówczas, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 roku, IV CK 543/03, OSNC 2005/7-8/132]. Oznacza to, że powódka, żądając uchylenia uchwały z tego powodu powinna wykazać, że zbieranie głosów przez osobę nieuprawnioną miało wpływ na treść podjętej uchwały. Aktywność dowodowa powódki nie została ukierunkowana na wykazanie tej okoliczności. Z dowodów zaś przeprowadzonych w sprawie wynika, że sposób głosowania nie wpłynął na treść uchwały. Uchwała zapadłaby bez względu na to kto zbierał głosy, gdyż wiodącym celem osób głosujących było zapewnienie płynności funkcjonowania wspólnoty, w sytuacji gdy okazało się, że dotychczasowy zarządca nie chce już sprawować zarządu.

Wadliwa numeracja uchwał nie ma związku z treścią samej uchwały i tym samym również nie stanowi podstawy do jej uchylenia. Uchwały, noszące podobny numer różnią się bowiem datą podjęcia uchwały oraz, co najistotniejsze, treścią. Inna data i różna treść uchwał pozwala na ich zindywidualizowanie. Lista głosowania natomiast znajduje się pod treścią uchwały, co oznacza, że głosujący zapoznawał się nie tylko z numerem uchwały, ale przede wszystkim z treścią uchwały. Wadliwa numeracja jest zatem omyłką powstałą przy spisaniu uchwały, która w żaden sposób nie mogła wpływać na treść uchwały. Dlatego też zarzut apelacji, nadający tak duże znaczenie numerom uchwał, należało uznać za chybiony.

Podobnie niewiedza powódki o treści uchwały, podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów nie daje podstaw do uchylenia uchwały. Brak wiedzy o uchwale, skutkowało tym, że termin do zaskarżenia przez powódkę uchwały biegł dopiero od dnia dowiedzenia się przez nią o treści uchwały. Nie miał jednak wpływu na zgodność uchwały z przepisami prawa.

Powódka, wnosząc o uchylenie uchwały z dnia 30 stycznia 2012r., nie wskazała innych uchybień, które mogłyby skutkować uchyleniem uchwały. Nie wносиła też o ustalenie, że uchwała jest nieważna.

Sąd Apelacyjny zauważa, że treść tej uchwały w kontekście treści księgi wieczystej może wskazywać, że uchwała dotknięta była wadą. Z treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej Kw. nr (...) wynika, że pierwszy lokal został wyodrębniony już 21 kwietnia 1994r. Wówczas powstała wspólnota mieszkaniowa. Stało się to przed wejściem w życie przepisów ustawy o własności lokali. Z uchwały z dnia 30 stycznia 2012r. wynika, że do tej daty zarząd nieruchomością wspólną sprawowała Gmina S. poprzez Zakład (...), co oznacza, że na podstawie art. 40 ustawy o własności lokali, zachowała, po wejściu w życie tej ustawy, status zarządcy. W takim wypadku zmiana osoby zarządcy nie jest co prawda zmianą sposobu zarządu, biorąc jednak pod uwagę, że podmiot zarządzający podlega wpisowi do księgi wieczystej w dziale III, trzeba uznać, iż wymaga podjęcia uchwały zaprotokołowanej przez notariusza i w tym wypadku znajduje zastosowanie art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2009r., w sprawie III CZP 129/08). Uchwała z dnia 30 stycznia 2012r. nie została zaprotokołowana przez notariusza, co oznacza, że nie została podjęta w przepisanej formie. Powódka takiego zarzutu nie podniosła, a wadliwość uchwał wspólnoty mieszkaniowej jest względna i uwarunkowana zaskarżeniem tych uchwał poprzez podniesienie konkretnego zarzutu przeciwko uchwale.

Rozprawiając się z wnioskiem apelacji o ustalenie, że uchwała nie istnieje w pierwszej kolejności wskazać należy, że określenie „uchwała nieistniejąca” nie jest pojęciem ustawowym, lecz określeniem, którym posługuje się doktryna i które przejęło także orzecznictwo. Podkreśla się przy tym zgodnie, że dotyczy ono szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Panuje zgoda co do tego, że przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutom quorum lub bez wymaganej większości głosów [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1972 roku, II Cr 171/72, OSNC 1973, nr 7 - 8, poz. 135, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 1992 roku, I CRN 38/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 45; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 1999 r., II CKN 804/ 98, OSNC 1999, nr 10, poz. 171, czy uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94, OSNC 1994, nr 12, poz. 241]. Wprawdzie orzeczenia te wydawane były na tle uchwał organów spółdzielni lub organów spółek, ale niewątpliwie zachowują swój walor odpowiednio także na gruncie uchwał, podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe [analogicznie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 roku, I CK 336/05, LEX nr 424423].

W rozpoznawanej sprawie z przedłożonych przez stronę pozwaną dowodów z dokumentów, w postaci listy głosowania i pełnomocnictwa, wynika, że za podjęciem zaskarżonej uchwały głosowali właściciele lokali dysponujący większością udziałów w nieruchomości wspólnej, łącznie 62% udziałów.

Należy podkreślić, że żadna ze stron nie kwestionowała, iż listy do głosowania przedstawiają prawdziwe dane zarówno co do osób właścicieli, jak i wysokości przysługujących im udziałów w nieruchomości wspólnej. Żadna ze stron nie zaprzeczyła także prawdziwości podpisów złożonych na listach do głosowania. Powódka ograniczyła się jedynie do zarzutu, że za uchwałą głosował T. S., który nie miał pełnomocnictwa. Sąd Okręgowy ustalił, że T. S. był pełnomocnikiem i działał w granicach udzielonego mu pełnomocnictwa. Stwierdzić należy, że w świetle art. 95 k.c. było to dopuszczalne, albowiem żaden z przepisów ustawy nie wymaga w tym zakresie osobistego działania właściciela lokalu. Przedmiotem głosowania były uchwały w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym. Z tego względu – zgodnie z art. 98 zdanie k.c. do dokonania powyższych czynności potrzebne jest pełnomocnictwo rodzajowe. Sąd Okręgowy, na podstawie dowodów z dokumentów, przedłożonych przez stronę pozwaną w postaci pełnomocnictwa stwierdził, że T. S. dysponował tego rodzaju pełnomocnictwem. Powódka zresztą już na etapie postępowania apelacyjnego nie kwestionuje tej okoliczności. Dla wyjaśnienia wskazać należy, że T. S. umocowany został przez K. R., który z kolei dysponował pełnomocnictwem notarialnym Gminy S.. Pełnomocnictwo to opisuje notariusz w akcie notarialnym, sporządzonym przy podejmowaniu uchwały z dnia 6 marca 2012r.

Za uchwałą z 30 stycznia 2012. głosowała obok Gminy A. J.. Przesłuchiwana wskazała na świadome oddanie głosu. Tak więc uchwała została podjęta, zatem Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił, że uchwała istnieje.

Z powyższego wynika, że rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w zakresie uchwały z dnia 30 stycznia 2012r. jest prawidłowe. Nie było podstaw ani do uchylenia uchwały ani do stwierdzenia jej nieistnienia, Sąd zaś nie popełnił, zarzucanego w apelacji, błędu w ocenie materiału dowodowego.

II. Uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 6 marca 2012r.

Powódka wносиła o stwierdzenie nieważności tej uchwały, a w apelacji zwalczała ustalenie Sądu, że uchwałę zaskarżyła po terminie. Przesłanką takiego wniosku było przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że powódka prawidłowo została zawiadomiona o terminie zebrania, na którym podjęto uchwałę. Pamiętać jednak należy, że powódka nie wносиła o uchylenie tej uchwały a jedynie o stwierdzenie jej nieważności, zatem nawet pozytywne ustalenie Sądu Okręgowego co do braku zawiadomienia, nie mogło samo w sobie prowadzić do oddalenia powództwa. Jednak, jak już zaznaczono powyżej, przy omawianiu uchwały z dnia 30 stycznia 2012r., powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej nie jest tożsame z powództwem o ustalenie nieważności uchwały tej wspólnoty. Z treści pozwu wprost wynika, że powódka żądała stwierdzenia nieważności uchwały, a nie jej uchylenia jako sprzecznej z prawem i jej interesem jako członka wspólnoty mieszkaniowej. Wystąpienie z roszczeniem o stwierdzenie nieważności uchwały

na podstawie art. 189 k.p.c. wymaga od powoda wykazania interesu prawnego w ustaleniu oraz wykazania podstawy żądania nieważności uchwały.

Wyjaśnić też należy, że termin do zaskarżenia uchwały podjętej na zebraniu (art. 25 ust.1a ustawy o własności lokali) biegnie niezależnie od tego czy współwłaściciel został prawidłowo zawiadomiony o terminie zebrania czy też nie. Zatem i z tego powodu nie należy przykładać zbytnej wagi do braku zawiadomienia. Gdyby powódka wniosła o uchylenie uchwały, to powinna skoncentrować się na wykazywaniu w jaki sposób brak należytego zawiadomienia, miał wpływ na treść uchwały o zmianie sposobu zarządu.

Dla porządku Sąd Apelacyjny wskazuje, że Sąd Okręgowy w oparciu o zeznania B. L. (1) oraz członka zarządu wspólnoty A. J. ustalił, że we wspólnocie właściciele lokali powiadamiani byli zarówno o zebraniach jak i o wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej poprzez umieszczenie zawiadomienia w skrzynce pocztowej. Ocena dowodów, przeprowadzona przez Sąd, nie jest dowolna i pozostaje pod ochroną przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Co istotne została oparta na innych dowodach zgromadzonych w sprawie. Pamiętać należy, że mówiąc o zawiadomieniu, świadkowie powołali się na oryginał takiego zawiadomienia, złożony do sprawy (k.87), do którego dołączony był wzór pełnomocnictwa do udziału w zebraniu i głosowania nad uchwałami objętymi porządkiem zebrania dnia 6 marca 2012. Wzór ten został wypełniony przez członka wspólnoty mieszkaniowej D. J. i zwrócony zarządzającemu. Z tego wniosek, że członkowie wspólnoty otrzymali zawiadomienia o terminie zabrania. Powódka nie odebrała zawiadomienia, gdyż nie mieszkała w swoim lokalu i co istotne nie wskazała wspólnocie do 2013r. adresu dla korespondencji.

Nie ma jednak racji Sąd Okręgowy przyjmując, że wpływ terminu do zaskarżenia uchwały w oparciu o art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali tamuje możliwość skutecznego zgłoszenia roszczenia o ustalenie nieważności uchwały, opartego o treść przepisu art. 189 k.p.c. Przepis art. 189 k.p.c. nie wprowadza żadnych ograniczeń czasowych, zaś powództwo oparte o treść tego przepisu jest odrębne od powództwa określonego w art. 25 ustawy o własności lokali, zatem terminy określone w ustawie o własności lokali nie mogą tamować powództwo ustalenie.

Przyjąć zatem należy, że w terminie powódka wystąpiła z powództwem o ustalenie, że uchwała z dnia 6 marca 2012r. jest nieważna. To zaś stwierdzenie obliguje Sąd Apelacyjny do merytorycznego rozpoznania zarzutów zgłaszanych w pozwie przeciwko uchwale, a które zdaniem powódki mają świadczyć o nieważności tej uchwały.

Przy tej uchwale pojawił się, podobnie jak przy uchwale z dnia 30 stycznia 2012r. zarzut niewłaściwego głosowania - brak większości. Zarzut ten, nawet gdyby okazał się zasadny, nie mógł jednak doprowadzić do stwierdzenia nieważności uchwały. Mógł jedynie skutkować stwierdzeniem, że uchwała nie została podjęta. Powódka jednak takiego żądania co do tej uchwały nie zgłosiła w pozwie. Rozszerzyła żądanie pozwu o żądanie ustalenia nieistnienia uchwały ustnie, na rozprawie dnia 16 października 2014r. Ustne rozszerzenie powództwa było nieskuteczne, co prawidłowo ocenił Sąd Okręgowy, a Sąd Apelacyjny zaakceptował, o czym wypowiedział się na wstępie rozważań.

Już tylko na marginesie, dla porządku, Sąd Apelacyjny wskazuje, że uchwała z dnia 6 marca 2012r. uzyskała większość. Aktualne pozostają tu uwagi poczynione przy ocenie umocowania T. S. do głosowania w imieniu Gminy (jego umocowanie zostało szczegółowo opisane w akcie notarialnym), przy omawianiu uchwały z dnia 30 stycznia 2012r.

Powódka, co do tej uchwały, wskazując na brak większości, podnosiła dodatkowy argument oddawania głosu przez jednego z małżonków bez zgody drugiego. Część lokali rzeczywiście stanowi przedmiot wspólności majątkowej małżeńskiej, zaś za podjęciem uchwały z dnia 6 marca 2012r. głosował tylko jeden z małżonków, przy czym nie wykazano, aby dysponował w tym zakresie pełnomocnictwem drugiego małżonka. Nie wpływa to jednak na ocenę skuteczności powyższych oświadczeń. Z przepisu art. 36 § 2 k.r.o. wynika, że „każdy z małżonków może dokonywać samodzielnie zarząd majątkiem wspólnym chyba że przepisy poniższe stanowią inaczej. Wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do zachowania tego majątku”. Czynności wymagające zgody drugiego małżonka wymienia art. 37 § 1 k.r.o. Z kolei art. 36¹ § 1 k.r.o. przewiduje, że małżonek może sprzeciwić się czynności zarządu majątkiem wspólnym zamierzonej przez drugiego małżonka i w takim przypadku stosuje się odpowiednio przepis art. 39 k.r.o.

W rozpoznawanej sprawie nie budzi wątpliwości, że głosowanie w sprawach podjęcia uchwały przez jednego z małżonków stanowi czynność z zakresu zarządu majątkiem wspólnym. Zauważyć jednak trzeba, że tego rodzaju czynność nie została wymieniona w art. 37 § 1 k.r.o. i w związku z tym nie wymaga zgody drugiego małżonka. Biorąc pod uwagę, że nie zostało wykazane, aby którykolwiek z małżonków osób, biorących udział w głosowaniu sprzeciwił się dokonaniu tego rodzaju czynności, przyjąć trzeba, że doszło do skutecznego oddania głosu pomimo złożenia oświadczenia tylko przez jednego z małżonków będących właścicielami lokalu wchodzącego w skład wspólnoty mieszkaniowej. Konkludując, uznać należy, że została zachowana wymaga większość głosów do podjęcia uchwały.

Jeżeli chodzi o sformułowany zarzut wadliwej numeracji uchwał, to zarzut ten mógł być jedynie podstawą żądania uchylecia uchwały, a takie żądanie nie zostało zgłoszone. Ponadto okazał się niezasadny i został już umówiony przy analizowaniu uchwały z dnia 30 stycznia 2012r.

Powódka nieważności uchwały upatrywała również w powołaniu zarządu wieloosobowego z datą wsteczną, to jest od dnia 1 lutego 2012r. Jest to rzeczywiście względna wada tej uchwały. Zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną mieszkaniową mogła nastąpić tylko od dnia podjęcia uchwały wspólnoty, zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali). Nieważna była zmiana sposobu zarządu z datą wsteczną. Zmiana zarządu następuje zawsze na przyszłość, nie odnosi się do przeszłości. Do wniosku takiego prowadzi literalne brzmienie powołanego przepisu i znaczenie w języku polskim użytego w nim słowa "zmiana", które oznacza, że coś staje się inne niż dotychczas lub następuje zastąpienie czegoś czymś. Tak więc zarząd staje się inny niż dotychczas po podjęciu uchwały zaprotokołowanej w formie aktu notarialnego, nie zaś przed podjęciem uchwały. Uchwała zatem jest nieważna w tej części, która odnosi się do okresu sprzed podjęcia uchwały. Jest ważna natomiast od dnia jej podjęcia. Częściowa nieważność nie oznacza, że cała uchwała jest nieważna. Z jej treści bowiem wynika, że wspólnota chciała uregulować swą reprezentację nie tylko w okresie poprzedzającym podjęcie uchwały, ale przede wszystkim na przyszłość. Sposób zarządu określony w tej uchwale trwa bowiem do dnia dzisiejszego i pozwala wspólnocie należycie działać.

Stwierdzenie przez Sąd Apelacyjny, że uchwała z dnia 6 marca 2012r. jest nieważna w części, co do ustanowienia zarządu w okresie od dnia 1 lutego 2012r. do dnia 5 marca 2012r. nie mogło jednak doprowadzić do zmiany zaskarżonego wyroku, a to dlatego, że żądając ustalenia nieważności tej uchwały powódka powinna dodatkowo wykazać interes prawny w ustaleniu. Przepis art. 189 k.p.c. stanowi, że powód może żądać ustalenia prawa lub stosunku prawnego tylko wówczas, gdy ma w tym interes prawny. Powódka natomiast nie wykazała interesu prawnego w ustaleniu, że nieważność uchwały z dnia 6 marca 2012r. w części rozwiąże niepewność prawa czy stosunku prawnego i zapobiegnie sporom stron na przyszłość.

Podobna sytuacja zachodzi przy żądaniu powódki ustalenia nieważności umowy z dnia 1 lutego 2012r. zawartej przez wspólnotę z B. L. (1). Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia negatywnie ocenił tą umowę, stwierdził jednak, że pozytywne rozstrzygnięcie w tym przedmiocie ani nie rozwiąże jednostkowego problemu powódki, ani nie zapobiegnie sporom na przyszłości. Sama powódka wskazuje, że jej interes w ustaleniu ważności umowy i uchwały z dnia 6 marca 2012r. ma wynikać z obciążenia jej kosztami termomodernizacji nieruchomości, przeprowadzanej przez zarządcę nieruchomości B. L. (1). Stwierdzić jednak należy, że ani uchwała z dnia 6 marca 2012r. nie stanowi o kosztach modernizacji, ani też zaskarżona umowa. Termomodernizacja wymagała podjęcia dodatkowej uchwały (czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu). Zgoda wspólnoty wymagana też była na dodatkowe obciążenia współwłaścicieli, zaciągnięcie kredytu na remont. Dopiero zaskarżenie tych uchwał mogło mieć bezpośredni wpływ na sytuację majątkową powódki i sferę jej praw. Stwierdzenie nieważności uchwały o powołaniu zarządu z datą wsteczną oraz nieważności umowy o zarządzenia w żaden sposób nie wpłynie na podjęte decyzje o termomodernizacji i zwiększeniu zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Innymi słowy nie rozwiąże konfliktu pomiędzy stronami, ani nie zapobiegnie sporom w przyszłości. Nie doprowadzi też do zmniejszenia obciążenia powódki kosztami remontu.

Powyższy wywód oznacza, że chociaż Sąd Apelacyjny odmiennie niż Sąd Okręgowy przyjął, że powództwo o ustalenie, oparte o treść przepisu art. 189 k.p.c. nie jest ograniczone czasem, wynikającym z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, to jednak ustalenie to nie doprowadziło do zmiany zaskarżonego wyroku, a zatem wyrok odpowiada prawu.

Stanowiska powyższego nie zmienia kolejny zarzut apelacji, a mianowicie zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. W ocenie Sądu Apelacyjnego uzasadnienie zaskarżonego wyroku jest kompletne i odpowiada prawu. Sąd Okręgowy natomiast nie musiał analizować zeznań A. J. i A. P., złożonych w sprawie IC 2802/13 oraz analizować treści pozwu z załącznikami, który również został złożony w sprawie IC 2802/13 z tego względu, że Sąd nie przeprowadził dowodu z tych dokumentów. Wprawdzie strona powodowa złożyła wniosek o przeprowadzenie tych dowodów, jednak wiedząc już przed zamknięciem rozprawy, że dowód taki nie został jeszcze dopuszczony i przeprowadzony, powinna zgłosić zastrzeżenia do protokołu rozprawy w trybie art. 162 k.p.c. Stronie, która takiego zastrzeżenia nie zgłosiła, nie przysługuje prawo powoływania się na takie uchybienie dalszym toku postępowania. Ponadto procesem rządzą zasady: jawności (art. 9 § 1 k.p.c.) i bezpośredniości (art. 235§ 1 k.p.c.). Co oznacza, że dowód ma być przeprowadzony bezpośrednio przed sądem orzekającym w danej sprawie. Tak więc zeznania i pozew złożone w innej sprawie nie mogą być poddawane ocenie w niniejszym postępowaniu i stanowić podstawy ustaleń faktycznych.

Mając na uwadze powyższe argumenty Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zmiany czy też uchylenia zaskarżonego wyroku i w oparciu o przepis art. 385 k.p.c., w punkcie I wyroku, oddalił apelację. O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik tego postępowania. Powódka przegrała postępowanie apelacyjne, dlatego też Sąd zasądził od niej na rzecz strony pozwanej koszty postępowania. Koszty te obejmują zgodnie z art. 98 § 3 k.p.c.: wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej, ustalone na podstawie § 12 ust. 1 pkt 2 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013r. , poz. 490), na kwotę 135 złotych oraz wydatki tego pełnomocnika związane z dojazdem do Sądu Apelacyjnego w dniu rozprawy, w wysokości 208 złotych 95 groszy - łącznie 343 złote 95 groszy, zasądzone w punkcie II wyroku.

del. SSO Mariola Wojtkiewicz SSA Agnieszka Sołtyka SSA Tomasz Żelazowski