

Sygn. akt I ACa 1/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 kwietnia 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski
Sędziowie:	SA Dariusz Ryszał (spr.) SA Tomasz Żelazowski
Protokolant:	sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 7 kwietnia 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa B. S.

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

o ustalenie, ewentualnie o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 16 października 2015 roku, sygn. akt I C 264/15

oddala apelację.

Dariusz Ryszał Artur Kowalewski Tomasz Żelazowski

Sygn. akt I ACa 1/16

UZASADNIENIE

Powódka B. S. domagała się ustalenia nieistnienia ewentualnie uchylenia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul (...) w S. z 12 czerwca 2013r. w sprawie przyjęcia rozliczenia wspólnych przychodów i kosztów ze Wspólnotą Mieszkaniową (...) w S. oraz wyrażenia zgody na zawarcie z tą Wspólnotą porozumienia. Swoje stanowisko uzasadniła, w szczególności tym, że w przypadku trzech lokali mieszkalnych:

- 1) lokalu mieszkalnego przy ul. (...), którego właścicielką jest W. L.,
- 2) lokalu mieszkalnego przy ulicy (...), którego właścicielką jest Z. C.,
- 3) lokali mieszkalnego przy ulicy (...), którego właścicielką jest K. D.,

- głosy oddały osoby nieuprawnione, nie legitymujące się pełnomocnictwem.

W przypadku lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...), którego współwłaścicielami są B. i M. H. (1) na karcie do głosowania nie ma podpisu, natomiast w przypadku lokalu mieszkalnego przy ulicy (...), stanowiącym współwłasność w częściach równych A. M. i następców prawnych J. G., głos oddała tylko A. M.. Jej zdaniem po odliczeniu ww. głosów okazuje się, że za przyjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający w sumie 4.977,5/10.000 udziałów, a więc mniej niż wymagana do podjęcia uchwały większość.

Nadto, powódka wskazała, że uchwała jest sprzeczna z prawem, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interes powódki.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w S. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości. Odnosząc się do zarzutu powódki dotyczącego głosowania przez osoby nieuprawnione wskazała, że jest on nieuzasadniony, gdyż:

- za zmarłą W. L. – właścicielką lokalu położonego przy ul. (...) głosował jej jedyny spadkobierca A. K.

- Z. C. udzieliła upoważnienia swojemu wnukowi Ł. S. na rok 2013r. do głosowania w sprawach dotyczących lokalu i zarządu nim

- K. D. udzieliła upoważnienia swojej matce B. B. (2) między innymi do reprezentowania na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej z prawem głosu we wszystkich sprawach oraz do głosowania nad uchwałami wspólnoty

- spadkobiercy J. G. - S. B. oraz D. B., którzy wraz z A. M. są współwłaścicielami lokalu przy ulicy (...), udzieliли pełnomocnictwa A. M. do reprezentowania ich przed organami Wspólnoty, w tym do korzystania z prawa głosu, a także wszystkich czynności wykraczających poza zakres zwykłego zarządu.

Jeśli chodzi o brak podpisu na karcie do głosowania współwłaścicieli lokalu przy ulicy (...) pozwana wskazała, że podpis na karcie jest, ale ma on formę parafy.

Wyrokiem z dnia 25 marca 2014r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo. Na skutek apelacji powódki Sąd Apelacyjny w Szczecinie uchylił ww. wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu swojego orzeczenia Sąd Apelacyjny wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy należy w pierwszej kolejności dokonać oceny roszczenia podstawowego o ustalenie nieistnienia uchwały, czego zaniechał Sąd Okręgowy w Szczecinie, a dopiero wówczas, gdy okaże się ono niezasadne, zając się oceną roszczenia ewentualnego o uchylenie uchwały.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 16 października 2015 roku ustalił, że uchwała nr (...) z dnia 12 czerwca 2013r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. nie istnieje (pkt I), zasądził od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. na rzecz powódki B. S. kwotę 400 zł (czteryście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.

Powódka B. S. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w S. i zarazem członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S..

W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości pozwanej Wspólnoty znajduje się nieruchomość Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S..

Do lipca 2012r. obie Wspólnoty funkcjonowały jako jeden podmiot - Wspólnota Mieszkaniowa (...) w S.. W lipcu 2012r. obie Wspólnoty formalnie się wyodrębniły. Odrębnie dla każdej z nich zaczęto ewidencjonować przychody i koszty, prowadzić księgowość i sprawy związane z zarządem nieruchomością wspólną.

Na dzień 25 marca 2013r. zostało zwołane zebranie roczne członków pozwanej Wspólnoty, którego przedmiotem miało być między innymi omówienie sprawy wzajemnego rozliczenia się tej Wspólnoty ze Wspólnotą Mieszkaniową (...) w S.. Do zawiadomienia zostały załączone wzory pełnomocnictw i upoważnień na wypadek, gdyby ktoś z właścicieli nie mógł wziąć osobiście udziału w zebraniu i głosowaniu.

Na zebraniu został przedstawiony przez zarząd i poddany pod głosowanie projekt uchwały nr (...). Zgodnie z treścią uchwały nr (...) członkowie pozwanej Wspólnoty:

1. przyjęli sprawozdanie finansowe i zaakceptowali stan rozrachunków ze Wspólnotą Mieszkaniową (...) na dzień 1 lipca 2012r. przedstawiony w załączniku do uchwały.
2. zobowiązali zarząd pozwanej Wspólnoty do dokonania rozliczenia należności i zobowiązań ze Wspólnotą Mieszkaniową (...), o których mowa w pkt 1 poprzez dokonanie wzajemnych kompensat wierzytelności;
3. upoważnili zarząd pozwanej Wspólnoty do negocjacji i zawarcia porozumienia ze Wspólnotą Mieszkaniową (...)w S. w sprawie ustalenia zasad wzajemnego rozliczenia kosztów nieruchomości wspólnej i mediów.

Nadto w uchwale zawarto wytyczne, które zarząd powinien uwzględnić prowadząc negocjacje w sprawie rozliczeń ze Wspólnotą Mieszkaniową (...)w S..

Za przyjęciem uchwały oddali swoje głosy właściciele reprezentujący ogółem 2.475 udziałów. W związku z tym, że nie uzyskano wymaganej większości, po zebraniu kontynuowano głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów do dnia 12 czerwca 2013r. Głosy zbierała zarządca E. P.. W kartach do głosowania wskazane były poza projektem uchwały nr (...) także projekty innych uchwał, które na zebraniu nie uzyskały większości głosów.

W przypadku trzech lokali w głosowaniu wzięły udział inne osoby niż właściciele.

Za właścicielkę lokalu przy ulicy (...) W. L. głos oddał A. K., którego w dniu 15 stycznia 2013r. W. L. pisemnie upoważniła do udziału w zebraniach mieszkańców i do głosowania w jej imieniu. Z lokalem przy ulicy (...) w S. związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 46/10000.

Za właścicielkę lokalu przy ulicy (...) Z. C. głos oddał Ł. S., którego w dniu 5 stycznia 2013r. Z. C. pisemnie upoważniła do głosowania indywidualnego, jak również do głosowania na zebraniach, do głosowania przez cały rok 2013 i do zarządu nad lokalem. Z lokalem przy ulicy (...) w S. związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 43/10000.

Za właścicielkę lokalu przy ulicy (...) K. D. głos oddała jej córka B. B. (2), której w dniu 2 marca 2009r. K. D. udzieliła pełnomocnictwa między innymi do zarządu i administrowania lokalem mieszkalnym numer (...), położonym w S. przy ulicy (...) oraz do reprezentowania na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej z prawem głosu we wszystkich sprawach oraz do głosowania nad uchwałami wspólnoty, w tym do głosowania według zasady jeden właściciel- jeden głos. Z lokalem przy ulicy (...) w S. związany jest w nieruchomości wspólnej wynoszący 39/10000.

Za współwłaścicieli lokalu przy ulicy (...) w S. głos oddała współwłaścicielka A. M.. Współwłaścicielami tego lokalu do dnia 14 stycznia 2012r. były A. M. i J. G. w udziałach po 1/2 każda. W dniu 14 stycznia 2012r. J. G. zmarła, a spadek po niej na podstawie ustawy nabyli S. B. i D. B.. W dniu 1 lutego 2012r. spadkobiercy J. G. udzielili A. M. pisemnego pełnomocnictwa do reprezentowania ich jako współwłaścicieli lokalu przed organami Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawach związanych z tym lokalem, a przede wszystkim do składania i odbierania stosownych wniosków, pism i oświadczeń, korzystania z uprawnienia wymienione w art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali, korzystania z prawa

głosu, a także do wszelkich czynności wykraczających poza zakres zwykłego zarządu rozumianych zgodnie z ustawą o własności lokali. Z lokalem przy ulicy (...) w S. związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 117/10000.

Suma wszystkich głosów oddanych za przyjęciem uchwały (...), liczonych udziałami, wyniosła 5.257/10000. Po odliczeniu głosów oddanych za W. L., Z. C., K. D. oraz głosów oddanych za B. i M. H. (1) oraz współwłaścicieli lokalu przy ulicy (...), suma głosów za przyjęciem uchwały, liczona udziałami wynosi 4.920/10000.

Na tej podstawie Sąd Okręgowy uznał, że powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały oparte o treść art. 189 k.p.c. jest uzasadnione.

Zdaniem Sądu I instancji celem roszczenia z art. 189 k.p.c. jest zapewnienie powodowi pełnej ochrony prawnej w zakresie wszelkich możliwych skutków jakie mogą wystąpić w przyszłości jako następstwa danego stosunku lub prawa. W świetle powyższego Sąd przyjął, że powódka jako członek pozwanej Wspólnoty ma interes prawny w tym, by wyeliminować z obrotu uchwałę, która dotyczy jej praw i obowiązków, a co do istnienia której jest między stronami spór. Za przyjęciem interesu prawnego przemawia dodatkowo okoliczność, że usunięcie stanu niepewności w przypadku uchwały nieistniejącej z powodu nie uzyskania wymaganej większości głosów nie jest możliwe w drodze powództwa o uchylenie uchwały.

W ocenie Sądu Okręgowego, nie powinno budzić wątpliwości to, że uchwała (...) dotyczy sprawy wykraczającej poza zakres zwykłego zarządu. Przedmiotem zaskarżonej uchwały są istotne ze względu na majątkowe skutki dla właścicieli decyzje w sprawach finansowych, akceptujące sposób rozliczeń z drugą wspólnotą i wysokość wzajemnych zobowiązań oraz określające warunki przyszłego porozumienia w sprawie ustalenia zasad wzajemnego rozliczania kosztów nieruchomości wspólnej i mediów. Z ustalonych i niespornych w sprawie okoliczności wynika, że trzy właścicielki, których głosy zakwestionowała powódka, a mianowicie W. L., Z. C. i K. D. nie brały osobiście udziału w głosowaniu. Głosy w ich imieniu oddały osoby, które posiadały pełnomocnictwa do głosowania, jednakże nie były to pełnomocnictwa rodzajowe.

W pisemnym upoważnieniu dla Ł. S. nie zostało w ogóle wskazane w jakich sprawach może on w imieniu Z. C. głosować. Określony został jedynie czas, na jaki upoważnienie zostało dane. W pisemnym upoważnieniu dla A. K. i pełnomocnictwie dla B. B. (2) w części, w jakiej dotyczy ono wykonywania praw we wspólnocie mieszkaniowej, rodzaj spraw również nie został określony. Sformułowanie "we wszystkich sprawach", użyte w pełnomocnictwie dla K. B. pozwala w świetle art. 98 k.c. uznać jedynie, że odnosi się ono wyłącznie do spraw zwykłego zarządu.

Ze względu na powyższe braki, pełnomocnictwa udzielone przez W. L., Z. C. i K. D. nie spełniają wymogów określonych w art. 98 k.c. dla pełnomocnictwa rodzajowego. Za nieważne uznał więc Sąd Okręgowy głosy oddane za Z. C., W. L. i K. D.. Udziałów w nieruchomości wspólnej, które im przysługują nie można uwzględnić przy liczeniu głosów. Suma przysługujących im udziałów wynosi 128/10000.

Odnośnie wykonywania prawa głosu przez współwłaścicieli lokali Sąd Okręgowy wskazał, powołując się na pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale z dnia 12 grudnia 2012r., sygn. akt III CZP 82/12 [OSNC 2013/6/75], że prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu. W świetle powyższego Sąd I instancji przyjął, że współwłaścicielom lokalu przy ulicy (...) w S., tj. A. M., S. B. i M. B. przypadał tylko jeden głos, który miał charakter niepodzielny. Oddanie jednego głosu przez wszystkich współwłaścicieli powinno przybrać formę złożenia podpisów na liście do głosowania przez każdego z nich lub umocowania jednego z nich przez pozostałych do wzięcia udziału w głosowaniu. Pełnomocnictwo to ze względu na rodzaj dokonywanej czynności powinno być pełnomocnictwem rodzajowym, a więc jak już wyżej wskazano, określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot. Pełnomocnictwo udzielone A. M. przez pozostałych współwłaścicieli lokalu do reprezentowania przed organami Wspólnoty nie jest pełnomocnictwem rodzajowym, gdyż nie określa rodzaju czynności. Z pełnomocnictwa wynika, że jest ono do reprezentowania przed organami Wspólnoty mieszkaniowej w sprawach związanych z lokalem mieszkalnym przy ulicy (...) w S., przede wszystkim do składania i odbierania stosownych wniosków, pism i oświadczeń, korzystania z uprawnienia wymienionego w art. 29 ust. 2 ustawy o własności lokali, korzystania z prawa głosu, a także do wszelkich

czynności wykraczających poza zakres zwykłego zarządu rozumianych zgodnie z ustawą o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. Treść pełnomocnictwa nie pozostawia wątpliwości co do tego, że nie zostały w nim wymienione sprawy, w których prawo głosu może być przez pełnomocnika wykonywane. Wskazanie, że chodzi o wszystkie sprawy przekraczające zakres zwykłego zarządu nie jest dopuszczalne. Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy uznał, że współwłaścicielka A. M. nie była umocowana do oddania głosu w imieniu pozostałych współwłaścicieli lokalu i w związku z tym jej oświadczenie woli, jakim było oddanie głosu, jest nieważne. W konsekwencji głos oddany przez nią nie mógł zostać uwzględniony przy liczeniu wymaganej większości.

Sąd I instancji uznał, że głosów Z. C., W. L., K. D., małżonków H. i współwłaścicieli A. M., S. B. i M. B. nie można brać pod uwagę przy ustalaniu wyników głosowania. Udziały w nieruchomości wspólnej które przysługują tym osobom wynoszą ogółem 337/10000. Po odliczeniu tych udziałów od liczby udziałów właścicieli, którzy głosowali za przyjęciem uchwały, otrzymujemy 4.920/10000, a więc mniej niż wymaganą większość.

Wobec powyższego, Sąd Okręgowy uznał, że nie doszło do podjęcia uchwały nr (...) z uwagi na to, że nie uzyskała ona wymaganej większości głosów. Powództwo główne o ustalenie nieistnienia uchwały podlegało więc uwzględnieniu. W związku z tym, że uwzględnione zostało powództwo główne, Sąd nie orzekał o roszczeniu ewentualnym o uchylenie zaskarżonej uchwały.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie:

1) art. 233 § 1 k.p.c. — poprzez zaniechanie dokonania wszechstronnej i dokładnej analizy i oceny całości zebranego w sprawie materiału dowodowego, w zgodzie z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, a tym samym naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, co skutkowało sprzecznością istotnych ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym i ustalenie, że uchwała nr (...) nie została faktycznie podjęta odpowiednią większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów, w sytuacji gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym kart do głosowania nad uchwałą (...) oraz pełnomocnictw złożonych przez Z. C., A. M., W. L. i K. D. wynika, iż uchwała ta uzyskała wymaganą większość głosów,

2) art. 98 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, iż:

- pełnomocnictwa upoważniające, m.in. do udziału w imieniu właściciela w zebraniach mieszkańców i głosowania również indywidualnego nad podjęciem uchwał w tym też w sprawach przekraczających zwykły zarząd nie są pełnomocnictwami rodzajowymi, podczas gdy należało przyjąć, że pełnomocnictwa uprawniające do podejmowania określonego rodzaju jednostronnych czynności prawnych (głosowania nad uchwałami wspólnoty) są pełnomocnictwami rodzajowymi;
- zawarte w pełnomocnictwach udzielonych przez K. D. oraz współwłaścicieli M. i D. B. sformułowanie „we wszystkich sprawach” pozwala uznać jedynie, iż odnoszą się one wyłącznie do spraw zwykłego zarządu, podczas gdy z treści art. 98 k.c. nie wynika w żadnym razie, aby pełnomocnictwo rodzajowe musiało dodatkowo zawierać stwierdzenie, że upoważnia ono także do dokonywania czynności przekraczających zwykły zarząd. Takie wymaganie dotyczy jedynie pełnomocnictwa szczególnego,

3) art. 104 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w sytuacji gdy pełnomocnicy, oddając głosy za uchwałą, działali w granicach udzielonego im umocowania,

4) art. 65 § 1 k.c. w zw. z art. 22 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali poprzez jego niezastosowanie w sytuacji gdy z okoliczności w których były składane pełnomocnictwa i z ich literalnej treści wynikało, że wolą mocodawcy (właściciela lokalu) było udzielenie upoważnienie do dokonania konkretnych czynności (oddawania głosów nad uchwałami we wspólnocie mieszkaniowej) oraz oddawania głosów w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, gdyż tylko w tych sprawach podejmuje się uchwały we wspólnotach mieszkaniowych,

5) art. 189 k.p.c. - przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że występując z żądaniem ustalenia nieistnienia uchwały nr (...) z dnia 12 czerwca 2013 r. przeciwko Wspólnocie mieszkaniowej powódka ma interes prawny i w związku z tym zachodzi podstawa do uwzględnienia powództwa na podstawie przepisu art. 189 k.p.c., gdy tymczasem wydany w skutek uwzględnienia takiego żądania wyrok w rzeczywistości nie rozwiązuje istoty sporu pomiędzy powódką, a wspólnotą mieszkaniową, co do zasadności rozliczenia dokonanego pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową (...), a pozwaną.

Mając na uwadze powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt I poprzez oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszym rzędzie należy podnieść, że przedstawione przez sąd pierwszej instancji wnioski prawne zostały wywiedzione przy zastosowaniu właściwych przepisów prawa oraz w oparciu o należyte ustalenie stanu faktycznego sprawy. Sąd Okręgowy prawidłowo przeprowadził też postępowanie dowodowe w żaden sposób nie uchybiając przepisom prawa procesowego. Ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego nie budzi zastrzeżeń sądu drugiej instancji, a pisemne motywy wyroku w należyty sposób wskazują na to jaki stan faktyczny stał się podstawą jego rozstrzygnięcia oraz na jakich dowodach sąd się oparł przy jego ustalaniu. Wnioski końcowe też zostały przedstawione prawidłowo w powiązaniu ze stanowiskiem stron, obowiązującymi przepisami i ustalonymi faktami. Stąd też Sąd Apelacyjny przyjął ustalenia sądu pierwszej instancji za własne, rezygnując z ich ponownego szczegółowego przytaczania. Nadto, nie stwierdzono także uchybień natury procesowej, których zaistnienie sąd drugiej instancji byłby zobligowany brać pod uwagę z urzędu.

Ustosunkowując się do apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, który uznał, że nie doszło do podjęcia uchwały nr (...) z uwagi na to, że nie uzyskała ona wymaganej większości głosów. W odniesieniu do poszczególnych zarzutów pozwanej wskazać należy, iż Sąd odwoławczy w obecnym składzie podziela zapatrywania prawne Sądu Apelacyjnego w Szczecinie, wyrażone w uzasadnieniu wyroku z dnia 11 grudnia 2014 r., wydanym w sprawie o sygn. akt I ACa 654/14 (Legalis). Wskazano tam w szczególności, że interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. występuje jeśli sfera prawna powoda jest zagrożona lub została naruszona, brak jest innych środków prawnych pozwalających na wyeliminowanie tego stanu, a jednocześnie sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. W orzecznictwie daje się zauważyć postępującą tendencję do elastycznego, szerokiego pojmowania pojęcia „interesu prawnego” w rozumieniu art. 189 k.p.c., z uwzględnieniem celowości jego wykładni, konkretnych okoliczności danej sprawy oraz tego, czy w drodze innego powództwa np. o świadczenie strona może uzyskać pełną ochronę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2004 r. II CK 387/02, niepubl.). Pojęcie interesu - w obecnie obowiązującym porządku prawnym - powinno być nadto interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia ochrony prawnej. Wynika to z obowiązujących standardów międzynarodowych i art. 45 Konstytucji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2004 r., II CK 125/03, opubl. LEX nr 484673). Jeśli tylko w świetle danych okoliczności sprawy zachodzi potrzeba wprowadzenia jasności i pewności w sferze sytuacji prawnej powoda, wyznaczonej konkretnym stosunkiem cywilnoprawnym, uznać należy, iż ma interes prawny w znaczeniu użytym w art. 189 k.p.c., niezależnie od przysługujących mu roszczeń o świadczenie.

Sąd Apelacyjny w niniejszej sprawie, wbrew zarzutowi skarżącej, nie znalazł podstaw do tego, aby uznać, że powódka nie była czynnie legitymowana do zaskarżenia uchwał objętych pozwem, z uwagi na brak interesu prawnego, o którym mowa w art. 189 k.p.c. Powódka jest członkiem pozwanej Wspólnoty, zaś zaskarżone przez nią uchwały traktowane

są przez pozwaną jako akty zawierające wyrażenie woli przez większość członków Wspólnoty i wprowadzane w życie. Niewątpliwym jest zatem, że powódce z uwagi na relacje łączące ją z pozwaną oraz obowiązek podporządkowania się uchwałom Wspólnoty, przysługuje interes prawny w ustaleniu, że zaskarżona uchwała nie istnieje. Zaskarżona uchwała, wbrew zarzutowi pozwanej, dotyczy praw i obowiązków powódki. Jej przedmiotem są wzajemne rozliczenia środków wspólnoty, do której należy powódka oraz zawarcie porozumienia pozwanej z inną Wspólnotą w sprawie ustalania zasad wzajemnego rozliczania kosztów nieruchomości wspólnej, które będą obciążać ostatecznie powódkę. W związku z powyższym również argumentacja skarżącej dotycząca okoliczności, że rozliczenie objęte zaskarżoną uchwałą już nastąpiło, a wszelkie zobowiązania względem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. zostały już zaspokojone, nie ma wpływu na istnienie interesu prawnego, w rozumieniu art. 189 k.p.c., co do zaskarżenia przez powódkę przedmiotowej uchwały. Ponadto, nie zostało przy tym ujawnione, aby aktualnie powódce przysługiwało w związku z którąkolwiek uchwałą dalej idące roszczenie (np. o zapłatę).

W odniesieniu do zarzutów pozwanej, dotyczących ustaleń Sądu I instancji o nieprawidłowościach przy podjęciu zaskarżonej uchwały w zakresie posiadania uprawnień przez poszczególne osoby, które przy podejmowaniu tych uchwał oddały głos w imieniu członków Wspólnoty jako ich pełnomocnicy, Sąd Apelacyjny po analizie zebranego materiału dowodowego stwierdził, że również te zarzuty nie zasługują na uwzględnienie. Analiza treści pełnomocnictw, co do których pozwana zgłosiła zarzuty apelacyjne, nakazuje uznać, że pełnomocnictwa te nie są pełnomocnictwami rodzajowymi. Jak trafnie zauważył Sąd Apelacyjny w cytowanym wyroku zasadą jest, że wspólnota mieszkaniowa podejmuje uchwały w sprawach przekraczających zwykły zarząd, albowiem to ogół właścicieli lokali jest uprawniony do decydowania w sprawach wykraczających poza czynności zwykłego zarządu i wyrażenia zgody na dokonanie tego rodzaju czynności przez zarząd. Zgodnie zaś z art. 98 zd. drugie k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali pełnomocnictwo do czynności przekraczającej zwykły zarząd winno być pełnomocnictwem rodzajowym. Pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot. Jeśli jednak rodzaj czynności prawnej nie jest w pełnomocnictwie określony w sposób wyraźny, dla ustalenia rzeczywistej woli reprezentowanego mają zastosowanie reguły interpretacyjne obowiązujące przy tłumaczeniu oświadczeń woli - art. 56 i 65 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1998r., II CKN 866/97, OSNC 1999/3/66). Stosownie do art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Zastosowanie tych podstawowych reguł interpretacyjnych winno w danym przypadku dawać podstawy do sprecyzowania, czy mocodawca udzielając pełnomocnictwa określonej osobie swoją wolą obejmował uchwałę o bliżej skonkretyzowanym przedmiocie. Jeśli na podstawie wykładni oświadczenia woli mocodawcy daje się wyodrębnić, w jakiej kategorii uchwał i o jakim przedmiocie pełnomocnik uzyskał uprawnienie do głosowania, tego rodzaju pełnomocnictwo należy zakwalifikować jako pełnomocnictwo rodzajowe i przyjmując, że stanowi ono skuteczne umocowanie pełnomocnika do oddania głosu w imieniu mocodawcy na daną uchwałę.

Tego natomiast nie sposób uczynić, jak słusznie uznał Sąd Okręgowy, na podstawie pełnomocnictw, które zostały udzielone przez Z. C. dla Ł. S. (k. 63), W. L. dla A. K. (k. 325), K. D. dla B. B. (2) (k. 64-65), S. B. i M. B. dla A. M. (k. 69). Wspomniane pełnomocnictwa nie pozwalały uznać w jakiej kategorii uchwał i o jakim przedmiocie pełnomocnik uzyskał uprawnienie do głosowania. Nie zostały w nich wymienione ani nie dały się ustalić przy zastosowaniu reguł interpretacyjnych, obowiązujących przy tłumaczeniu oświadczeń woli, sprawy w których prawo głosu może być przez pełnomocnika wykonywane.

Znamienne jest to, że skarżąca w apelacji nie argumentowała szerzej swoich zarzutów odnośnie każdego z zakwestionowanych przez Sąd I instancji pełnomocnictw. W tym zakresie apelująca przedstawiła szerokie wywody teoretyczne, poparte doktryną i orzecznictwem (którego prawidłowość w odniesieniu do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2002 r., II CKN 1479/00 – również zakwestionowała) nie wskazując jednak na ich powiązanie z poszczególnymi pełnomocnictwami, których ocenę podważała.

Jedynie w zakresie pełnomocnictw udzielonych przez K. D. oraz współwłaścicieli M. i D. B., wskazała, że każde z nich wymienia konkretne rodzaje czynności do których umocowany jest pełnomocnik. Oprócz tego pełnomocnictwa określają dodatkowo i wprost kilka rodzajów czynności z zakresu zarządu lokalem we wspólnocie mieszkaniowej

takich jak właśnie głosowanie nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej. Zdaniem skarżącej, przesądza to o tym, że w tej części udzielone pełnomocnictwa mają cechy pełnomocnictwa rodzajowego. Z twierdzeniami skarżącej w tym względzie nie sposób się jednak zgodzić, biorąc pod uwagę powyższe rozważania Sądu Apelacyjnego, które dotyczą wymagań statuujących pełnomocnictwo rodzajowe do głosowania w przedmiocie podejmowania uchwał wspólnoty mieszkaniowej, które w zasadzie powinny obejmować uchwałę o bliżej skonkretyzowanym przedmiocie.

Takiego skonkretyzowania nie zawiera również pełnomocnictwo udzielone przez W. L.. Po za upoważnieniem do udziału w zebraniach wspólnoty mieszkańców i głosowania w imieniu mocodawcy, w swojej treści nie określa żadnych dodatkowych elementów, pozwalających na odkodowanie rodzaju spraw, dla których zostało udzielone.

Dodatkowo, odnośnie pełnomocnictwa udzielonego przez Z. C., należało uznać, że wskazanie w jego treści, iż zawiera ono umocowanie do głosowania nad uchwałami podejmowanymi w trybie indywidualnego zbierania głosów również nie odpowiada wymogom pełnomocnictwa rodzajowego. Jak już wspomniano, pełnomocnictwo tej kategorii musi bowiem określać zakres i przedmiot czynności objętej umocowaniem. Skuteczne umocowanie do głosowania nad uchwałą wspólnoty wymaga zatem, aby określało ono sprawę, w jakiej uchwała ma zostać podjęta, bądź aby przy użyciu reguł interpretacyjnych z art. 65 § 1 k.c. możliwe było sprecyzowanie, czego uchwała ma dotyczyć. Tego natomiast nie sposób uczynić na podstawie pełnomocnictw, które w swojej treści zawierają jedynie wskazanie, iż uprawniają do głosowania nad uchwałami podejmowanymi w trybie indywidualnego zbierania głosów. Takie formułowanie świadczy jedynie o tym, że pełnomocnictwo przedmiotowo odnosi się do wszystkich uchwał podejmowanych w określonym trybie, a zatem do wszelkich czynności zarządu przysługujących właścicielowi lokalu bez choćby bliższego sprecyzowania ich przedmiotu. Brak określenia rodzaju sprawy (czynności) objętej umocowaniem oraz jej przedmiotu wyklucza zakwalifikowanie danego pełnomocnictwa jako pełnomocnictwa rodzajowego.

Z powyższych względów należało uznać, że zarzuty pozwanej dotyczące ustalenia przez Sąd I instancji nieważności głosów Z. C., W. L., K. D., i współwłaścicieli A. M., S. B. i M. B., okazały się nieuzasadnione i nie można brać tych głosów pod uwagę przy ustalaniu wyników głosowania.

Ponieważ skarżąca nie zgłaszała zarzutów co do oceny Sądu I instancji odnośnie głosu oddanego za podjęciem zaskarżonej uchwały przez małżonków B. i M. H. (2), należało podzielić i w tym zakresie rozważania Sądu a quo, który uznał ten głos za nieważny.

Udziały w nieruchomości wspólnej, które przysługują powyższym osobom wynoszą ogółem 337/10000. Po odliczeniu tych udziałów od liczby udziałów właścicieli, którzy głosowali za przyjęciem zaskarżonej uchwały (5257/10000), pozostaje wartość 4.920/10000, a więc mniej niż wymagana większość dla podjęcia uchwały.

Mając na względzie powyższe, apelacja wywiedziona przez pozwaną okazała się w całości nieuzasadniona i na podstawie art. 385 k.p.c. została oddalona.

Dariusz Ryszał Artur Kowalewski Tomasz Żelazowski