

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Wojciech Kościółek
Sędziowie:	SSA Anna Kowacz-Braun SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w S.

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

o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 22 listopada 2013 r. sygn. akt I C 2023/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

I ACa 186/14

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. domagała się uchylenia: **1/** uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...), z dnia 17 czerwca 2013 roku ustalającej, że w zakresie praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 4 .06 1994 r. o własności lokali, **2/** uchwały nr (...)teżże wspólnoty, wypowiedzającej dotychczasowemu zarządcy zarząd nieruchomości(...)

W uzasadnieniu powódka podała, że zwołane w trybie art. 24⁽⁽¹⁾⁾ ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz.1116 ze zm.) zebranie właścicieli budynku (...)w S., procedowało w sposób wykluczający podjęcie prawomocnych uchwał. W głosowaniu nad uchwałami wzięli udział pełnomocnicy

niektórych właścicieli lokali, co było niezgodne z zapisem § (...) Statutu powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej. Odliczając głosy osób w imieniu których głosowali pełnomocnicy, członkowie spółdzielni posiadający prawo odrębnej własności lokalu nie mogli podjąć skutecznie zaskarżonych uchwał, ponieważ nie reprezentowali większości 50% udziałów. Niezależnie od tego powódka wskazywała, że do głosowania nad uchwałą nr (...) konieczne byłoby pełnomocnictwo udzielone w formie aktu notarialnego, na zasadzie określonej w art. 99 § 1 k.c., a to z uwagi na fakt, iż ustanowienie zarządu nieruchomością wspólną nastąpiło w formie aktu notarialnego.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w S. wnosila o oddalenie powództwa.

Pozwana nie godziła się z twierdzeniem, jakoby na niedopuszczalne było głosowanie nad zaskarżonymi uchwałami, przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Zarówno z treści art. 27 ust 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak również z zamieszczonego w przepisie art. 24¹ tej ustawy odesłania do odpowiednich przepisów ustawy o własności lokali, dotyczących sposobu zwoływania zebrania właścicieli lokali, wynika, że do zwołanego w celu podjęcia uchwały o której mowa we wspomnianym przepisie art. 24¹ zebrania, należy stosować przepisy o zebraniu właścicieli wyodrębnionych lokali, nie zaś przepisy o wyborze walnego zgromadzenia członków spółdzielni - najwyższego organu spółdzielni. Nadto, w ocenie pozwanej udzielane pełnomocnictwa spełniały wymóg pełnomocnictwa rodzajowego w rozumieniu art. 98 k.c. Podnosiła również, że stosownie do przepisu art. 37 kro skutecznie głos na zebraniu właścicieli lokali mógł oddać tylko jeden z małżonków, gdyż głosowanie w określony sposób nad uchwałami dotyczącymi wspólnego mienia małżonków nie mieści się w zakresie określonym tym przepisem, a zatem nie wymagało uzyskania zgody drugiego z małżonków.

Wyrokiem z dnia 22 listopada 2013 roku, sygn. akt IC 2023/13, Sąd Okręgowy w Kielcach oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu, adekwatnie do wyniku sporu.

Rozstrzygnięcie powyższe zostało poprzedzone następującymi ustaleniami faktycznymi.

W dniach 10-12 kwietnia 2013 roku wśród mieszkańców budynku przy ulicy (...) w S. przeprowadzone zostało referendum, w którym zadano dwa pytania: 1/ Czy jesteś za powołaniem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości (...) zarządzanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową, 2/ Czy jesteś za powołaniem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości (...) zarządzanej przez innego zarządcę? W przedmiotowym budynku wyodrębnionych jest 40 lokali mieszkalnych. Pozytywnie na drugie pytanie odpowiedzieli mieszkańcy 36 lokali (wszyscy biorący udział w referendum), z których 21 legitymowało się prawem odrębnej własności lokali a pozostałym służyło własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu. Grupa inicjatywna właścicieli lokali, w dniu 7 maja 2013 roku zwróciła się do Zarządu pozwanej spółdzielni o zorganizowanie zebrania celem którego będzie podjęcie uchwał w sprawie stosowania do praw i obowiązków właścicieli lokali oraz do zarządu nieruchomością wspólną przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku własności lokali, w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną i odwołania Spółdzielni Mieszkaniowej w S. z funkcji zarządu powierzonego i w sprawie wyboru zarządu wspólnoty. Do pisma została dołączona lista z podpisami 23 właścicieli lokali z określeniem wielkości przysługującego każdemu z nich udziału oraz projekty uchwał.

W dniu 10 czerwca 2013 roku pozwana Spółdzielnia rozesłała do mieszkańców budynku pismo informujące o miejscu i dacie zebrania. Na klatkach schodowych rozwieszono zostały informacje dla mieszkańców o terminie zebrania, wraz z porządkiem zebrania i treścią podejmowanych uchwał. Na zebranie w dniu 17 czerwca 2013 roku stawili się 19 właścicieli lokali oraz pełnomocnicy reprezentujący 3 właścicieli lokali. Pełnomocnictwa dotyczyły małżonków E. i A. M. (lokal nr (...)), małżonków R. i K. W. (lokal nr (...)) oraz małżonków J. i J. W. (lokal nr (...)). Ponadto 4 małżonków złożyło pełnomocnictwa udzielone przez swoich współmałżonków. Okoliczności te zostały odnotowane w protokole przez dokonującego tych czynności notariusza. Obecni właściciele oraz ich pełnomocnicy reprezentowali 60,88 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

W głosowaniu nad treścią uchwały nr (...) udział wzięło 17 właścicieli a 3 właściciele reprezentowani byli przez pełnomocników. Wszyscy głosujący (posiadający 118.097 udziałów) oddali głos za tą uchwałą. W zestawieniu ze 100 % udziałów w nieruchomości wynoszącej 231.860 za uchwałą wypowiedziało się 50,9346 % udziałów. W protokole zebrania błędnie wpisano procent oddanych głosów jako 51,3348 %. Za uchwałą nr (...) w sprawie zmiany sposobu

zarządu głosowali ci sami właściciele oraz ich pełnomocnicy oddając właśnie prawidłowo obliczoną i uzewnętrznąoną w protokóle liczbę 50,9346 % udziałów w nieruchomości.

Ocena powyższych faktów na gruncie mających zastosowanie przepisów prawa materialnego, doprowadziła Sąd Okręgowy do wniosku o bezzasadności powództwa.

Pomiędzy stronami nie było sporu co do samej możliwości podjęcia uchwały o rozpoczęciu stosowania przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali do oceny zakresu praw i obowiązków właścicieli lokali i do zarządu nieruchomością wspólną. Uprawnienie do podjęcia takiej uchwały wynika z przepisu art. 24¹ ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.; dalej u.s.m.). Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do rozstrzygnięcia, czy właściciele lokali posiadający wyodrębnioną własność musieli uczestniczyć i głosować na tym zebraniu osobiście, czy mogli wyrazić swoją wolę poprzez pełnomocników.

Zagadnienie to jest istotne, gdyż odliczając głosy oddane przez pełnomocników 3 właścicieli lokali, przedmiotowe uchwały nr(...) , nie uzyskałyby 50 % większości. Rozstrzygając tę kwestię Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska pozwanej Spółdzielni, że bezwzględny wymogiem było stosowanie rygorów przewidzianych ustawą z 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity. Dz. U. z 2005 r. Nr 54, poz.288 ze zm.) a w szczególności zapisu § 35 Statutu pozwanej Spółdzielni. Przepisem określającym jakie przepisy powinno się stosować w przypadku funkcjonowania odrębnej własności lokali w spółdzielniach mieszkaniowych jest przepis art. 27 u.s.m., którego treść Sąd Okręgowy przytoczył. Przepis ten nie wskazuje wprost jakie przepisy należy stosować dla oceny głosowania poprzez pełnomocników. Jego analiza wskazuje, że w zasadzie nie mają w spółdzielniach mieszkaniowych zastosowania tylko te przepisy u.w.l., które dotyczą zarządu nieruchomością wspólną, a w tym procedur funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej powołanej głównie po to, aby liczni właściciele lokali mogli sprawnie zarządzać nieruchomością stanowiącą ich wspólną własność. Aby do tego nie doszło, należało wybrać, które procedury stosowane będą w spółdzielni mieszkaniowej po pojawieniu się tam innych niż spółdzielnia właścicieli lokali. Wybrane więc zostały procedury spółdzielcze i takie przede wszystkim procedury przewidują przepisy u.s.m. Jednakowoż przywołany już przepis art. 27ust 3 u.s.m.. przewiduje możliwość „wyjścia” spod zarządu Spółdzielni poprzez przepis art. 24¹ i art. tej ustawy. Mimo iż przepis art. 24¹ u.s.m. przywołuje jedynie art. 30 ust.1a i art.30 i 32 ustawy o własności lokali, dotyczące zwołania zebrania właścicieli lokali, to zdaniem Sądu Okręgowego, nie oznacza to, że przy ocenianiu możliwości głosowania poprzez pełnomocników należy bezwzględnie, poprzez art. 1 ust. 7 u.s.m., stosować przepisy ustawy z 16 września 1982 r.- prawo spółdzielcze. Przepis art.36 § 3.prawa spółdzielczego stanowi, że członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika, jeżeli ustawa lub statut nie stanowią inaczej. Zasadą zatem jest możliwość głosowania przez pełnomocników. Przepis ten zamieszczony został w rozdziale 1 Walne Zgromadzenie i trudno odnosić rygory najważniejszych w spółdzielni wyborów, do wyborów dokonywanych na zebraniu właścicieli wyodrębnionych lokali podejmujących decyzje nie mające niczego wspólnego z wyborami do władz spółdzielni, a wręcz odwrotnie, usiłujących przywołać do życia podmiot o odrębnej strukturze, jaką jest wspólnota. Zupełnie niezrozumiałe a wręcz sprzeczne z prawem, byłoby też odnoszenie zasady osobistego głosowania wyłącznie członków spółdzielni, wyrażonej w statucie spółdzielni, w stosunku do właścicieli wyodrębnionych lokali, nie będących członkami spółdzielni.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy przyjął, że w przedmiotowym przypadku winny mieć zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego o pełnomocnictwie w rozumieniu art.96 i 98 k.c. Według oceny tego Sądu pełnomocnicy okazujący na zebraniu w dniu 17 czerwca 2013 roku pełnomocnictwa, legitymowali się pełnomocnictwami rodzajowymi w rozumieniu przepisu art. 98 k.c. Z treści tych pełnomocnictw wynika, że mocodawcy upoważnili wskazane osoby do reprezentowania ich na zebraniu nieruchomości w dniu 17 czerwca 2013 r. i głosowania w ich imieniu nad uchwałami. Dla żadnego z udzielających pełnomocnictwa nie ulegało wątpliwości co będzie przedmiotem tego zebrania i jaka jest treść uchwał. Wszyscy udzielający pełnomocnictw wypowiedzieli się we wcześniejszym referendum za utworzeniem wspólnoty mieszkaniowej i powołaniu zarządu wspólnoty i zarządcy niezależnego od Spółdzielni. Wszyscy otrzymali zawiadomienia o terminie zebrania, znali też treść informacji wywieszanej na klatkach schodowych, z zapisem projektów uchwał i przypomnieniem o terminie zebrania.

Sąd Okręgowy nie podzielił poglądu, pozwanej Spółdzielni, jakoby do głosowania nad uchwałą nr (...)w sprawie zmiany sposobu zarządu, wymagane było posiadanie przez pełnomocników pełnomocnictw udzielonych w szczególnej (notarialnej) formie. W ocenie Sądu zarząd sprawowany dotychczas przez spółdzielnię (do daty zebrania z dnia 17 czerwca 2013 roku) powstał i był wykonywany ex lege a nie na podstawie umów określonych w art. 18 ust. 1 u.w.l. Tylko zatem do zmian zarządu powołanych w trybie art. 18 ust 1 u.w.l. wywodzić można obowiązek protokołowania uchwał w tej materii przez notariusza, stosownie do treści art. 18 ust. 2 u.w.l., który w przedmiotowej sprawie nie znajduje zastosowania. W zebraniu, na którym głosowano nad kwestionowanymi uchwałami udział notariusza był zbędny i nie zachodziła konieczność posiadania pełnomocnictw w rozumieniu przepisu art.99 k.c.

W ocenie Sądu Okręgowego, zbędne było udzielanie pełnomocnictw przez każdego z małżonków, jak również współmałżonkowi przez małżonka. Decydująca w tej materii jest treść przepisu art.37 § 1 kro określającego katalog czynności wymagających zgody drugiego małżonka. Niewątpliwie wyrażenie oświadczenia woli jak w treści uchwał nr (...), nie jest czynnością prawną w rozumieniu tego przepisu. Ponadto pozwana nawet nie sugerowała zaistnienie okoliczności określonych w przepisie art. 36¹ kro.

Uznając zatem, że nie zachodziły przesłanki w świetle art.25 ust 1 u.w.l. do uchylenia przedmiotowych uchwał, powództwo oddalono..

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyła apelacją w całości powódka, zarzucając:

1/ naruszenie prawa materialnego, tj. art. 24¹ ust. 1 u.s.m. w zw. z art. 1 ust. 7 w zw. z art. 36 § 3 ustawy Prawo Spółdzielcze w zw. z § 35 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej, przez błędną wykładnię powołanych powyżej przepisów i przyjęcie, że nad uchwałą nr (...)podjęta przez właścicieli lokali mogli głosować pełnomocnicy;

2/ naruszenie prawa materialnego, a to art. 98 k.c. przez przyjęcie, że przedstawione pełnomocnictwa czynią zadość wymogom pełnomocnictw rodzajowych w sytuacji, gdy brak w tych pełnomocnictwach szczegółowego określenia jakich uchwał dotyczą, a także dokonania dopisków przez osoby nie będące mocodawcami,

3/ naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez błędną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, która skutkowałą oddaleniem powództwa.

Podnosząc powyższe, powódka domagała się zmiany zaskarżonego wyroku przez uchylenie zaskarżonych uchwał, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE.

Apelacja powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej jest bezzasadna.

Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego są prawidłowe. Powódka, mimo postawienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie precyzuje go i nie kwestionuje faktów ustalonych przez Sąd Okręgowy. Fakty te uznać należy za bezsporne. W szczególności jest poza sporem, że obecni na zebraniu Wspólnoty w dniu 17 czerwca 2013 roku właściciele lokali i członkowie spółdzielni, uprawnieni z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokali w budynku przy ul. (...), reprezentowali 60,88 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Za uchwałami, które są przedmiotem niniejszego postępowania głosowało 50,9346% udziałów w nieruchomości wspólnej. Powódka stoi na stanowisku, iż głosy oddane przez pełnomocników nie zostały oddane skutecznie, co oznacza, że za przedmiotowymi uchwałami głosowali właściciele, którzy nie reprezentowali połowy udziałów a jedynie ich 47,7617%. A zatem, w ocenie powódki, przedmiotowe uchwały zostały podjęte bez wymaganej większości głosów.

Rozważenia zatem wymaga, z jakiego rodzaju wadliwością uchwały mamy do czynienia w sytuacji, gdy została ona podjęta bez wymaganej większości głosów. Problem dotyczy nie tylko uchwał wspólnot mieszkaniowych, ale też uchwał innych podmiotów prawnych typu korporacyjnego. W aktualnym orzecznictwie utrwalil się pogląd, że uchwała podjęta bez wymaganego statutom quorum jak też bez wymaganej większości głosów jest uchwałą nieistniejącą.

Nie jest to pojęcie ustawowe; posługuje się nim doktryna, przejęło ją orzecznictwo. Przyjmuje się, że skutek w postaci „nieistnienia uchwały” dotyczy 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 (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 roku, I CK 336/05, Lex nr 424423). To, że dana uchwała nie istnieje może zostać przesądzone wyrokiem sądu wydanym w uwzględnieniu powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały (art. 189 k.p.c.). Z takim właśnie powództwem winna była wystąpić powodowa Spółdzielnia. Zarzuty, które powódka stawia uchwale nr(...) – nawet gdyby były uzasadnione – nie mogą stanowić podstawy powództwa o uchylenie przedmiotowej uchwały z powołaniem się na przesłanki z art. 25 u.w.l. Wyrokiem może zostać uchylona jedynie taka uchwała, która istnieje.

Już z tych przyczyn apelację strony powodowej należy oddalić, jako bezzasadną. Dlatego też, jedynie na marginesie, zarzuty apelującej, które w istocie dotyczą wyłącznie uchwały nr (...) uznać należy za bezzasadne.

W pierwszej jednak kolejności należy zgodzić się z powódką, iż do oceny prawidłowości podjęcia przedmiotowej uchwały znajdują zastosowanie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz, zgodnie z odesłaniem z art. 1 ust. 7 u.s.m., przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze. Przepisy ustawy o własności lokali mają tu zastosowanie tylko w takim zakresie, w jakim odsyła do nich art. 24¹ u.s.m. Pogląd taki został wyrażony w uzasadnieniu wyroku Sadu Najwyższego z dnia 19 października 2012 roku (V CSK 459/11, Lex nr 1243118) i należy go podzielić. Nie oznacza to jednak, że do podjęcia kwestionowanej uchwały znajdzie zastosowanie przepis § 35 ust. 1 statutu powodowej spółdzielni, z którego wynika, że członek tej spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Wyłączenie to, jest dopuszczalne i obowiązujące, co wynika z art. 36 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze, gdzie jako zasadę ustanowiono dopuszczalność uczestnictwa w walnym zgromadzeniu spółdzielni przez pełnomocnika, jeżeli ustawa lub statut nie stanowią inaczej. Przepis ten dotyczy jednak wyłącznie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu członków spółdzielni. W żadnym razie – jak chce powódka – nie można z niego wyprowadzać zasady, iż członek spółdzielni nie może dokonać żadnej innej czynności przez pełnomocnika. Zgodnie z art. 95§ 1 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych albo wynikających z czynności prawnej, można dokonać czynności prawnej przez przedstawiciela (w tym pełnomocnika). Jak z tego wynika, zasada, zgodnie z którą podmiot obrotu cywilnoprawnego może dokonać czynności prawnej przez przedstawiciela, doznaje dwóch rodzajów wyjątków. Pierwszą grupę stanowią czynności prawne, w odniesieniu do których przepis ustawy wyłącza możliwość ich dokonania przez przedstawiciela (np. sporządzenie oraz odwołanie testamentu - art. 944 k.c., uznanie dziecka - art. 73 k.r.o., uczestnictwo w walnym zgromadzeniu spółdzielni, w sytuacji gdy możliwość taką wyłącza statut – art. 36 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze). Drugą natomiast grupę stanowią takie czynności prawne, a także zdarzenia prawne traktowane jako przejawy woli bądź przejawy uczuć, których właściwość wyklucza możliwość ich dokonania przez przedstawiciela. Dotyczy to głównie czynności mających ściśle osobisty charakter, a także z zakresu prawa rodzinnego, czy w postępowaniu w sprawach o prawa stanu (np. przebaczenie - art. 899 § 1, art. 930 i 1010 § 1 k.c., unieważnienie uznania dziecka, zaprzeczenie ojcostwa – por. Katarzyna Kopaczyńska – Pieczeniak, Komentarz do art. 95 k.c., Lex).

Do żadnej z tych kategorii nie należy uczestnictwo w zebraniu wspólnoty mieszkaniowej i głosowanie w trybie art. 24¹ u.s.m.

Bezpodstawny jest również zarzut naruszenia art. 98 k.c. Sąd Okręgowy prawidłowo zidentyfikował przedmiotowe pełnomocnictwa i – biorąc pod uwagę okoliczności zwołania zebrania na dzień 17 czerwca 2013 r – trafnie przyjął, że spełniają one wymogi pełnomocnictw rodzajowych w rozumieniu art. 98 zdanie 2-gie k.c. Sąd Apelacyjny w całości podziela argumenty przedstawione przez Sąd Okręgowy na poparcie swojego stanowiska, do których zresztą apelacja nie odnosi się w żaden sposób.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji w oparciu o przepis art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na zasadzie art. 98§ 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 i § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r, w sprawie

opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tj. Dz.U. z 2013 r, poz. 490).