

Sygn. akt I ACa 75/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.)
Sędziowie:	SSA Jerzy Bess SSA Grzegorz Krężolek
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa J. Z. i B. Z.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 28 sierpnia 2015 r. sygn. akt I C 1684/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 135 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Jerzy Bess SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Grzegorz Krężolek

I ACa 75/16

UZASADNIENIE

Powodowie J. Z. i B. Z. domagali się uchylenia uchwały nr (...)strony pozwanej – Wspólnoty Mieszkaniowej (...)przy ul. (...) w K. – o powołaniu zarządcy w osobie M. T. (1). Wnieśli też o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że są właścicielami lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w K.. Zebranie w dniu 13.11.2013 r. zostało zwołane niezgodnie z prawem, przez osobę nieuprawnioną. Nie zostało zwołane z dostatecznym

wyprzedzeniem. Ponadto uchwała narusza interesy powodów, ponieważ M. T. (1) jest złym zarządcą, dąży do skłócenia członków wspólnoty bo wtedy nic nie będzie musiał robić. Nie są wykonywane konieczne remonty kamienicy.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa(...)przy ulicy (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu strona pozwana podniosła, że zebranie zostało zwołane zgodnie z prawem, uchwała jest zgodna z prawem, a ponadto zgodna z interesami członków wspólnoty.

Wyrokiem z dnia 28 sierpnia 2015 r, sygn. akt I C 1684/14, Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo i zasądził solidarnie od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 197 zł, tytułem kosztów procesu.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie są właścicielami lokalu nr (...) położonych w K. przy ul. (...) w budynku nr (...). W umowie o ustanowieniu odrębnej własności i umowie sprzedaży z dnia 1.04.2005r., której stroną kupującą byli powodowie, w pkt (...) postanowiono, że zarząd nieruchomością wspólną sprawować będzie spółka cywilna Administracja (...), (...) s.c. Ten podmiot przestał istnieć i w jego miejsce powstał podmiot Administracja (...) L. K., który zarządzał wspólnotą do 30.08.2010r. Od 31.08.2010r. nie został powierzony zarząd nikomu. Część właścicieli w dniu 24.09.2010r. zawarła umowę z M. T. (1) i on faktycznie sprawował zarząd nieruchomością wspólną od tego czasu. Działając z polecenia właścicieli A. H., K. K. (1), B. i T. Ł., P. Ś., M. T. (1) zwołał na dzień 13.11.2013r. zebranie wspólnoty. Na tym zebraniu wspólnoty obecni byli powodowie oraz A. H., B. i T. Ł. oraz P. Ś.. Powodowie o terminie zebrania zostali powiadomieni w dniu 6.11.2013r. W zaproszeniu wskazano, że przedmiotem zebrania będzie omówienie sposobu zarządu nieruchomością wspólną i podjęcie stosownej uchwały w tym zakresie.

Na zebraniu w dniu 13.11.2013r. głosowano na dwoma uchwałami. Pierwsza dotyczyła powierzeniu zarządu M. T. (1), a druga powierzeniu zarządu (...) S.C. A. J., M. T.. Żadna z uchwał nie uzyskała bezwzględnej większości. Za pierwszą uchwałą głosowali właściciele reprezentujący 35 % głosów, a przeciw byli właściciele (powodowie) reprezentujący 26,47 % głosów. Za drugą uchwałą głosy rozłożyły się odwrotnie. W głosowaniu brał udział również M. T. (1) jako pełnomocnik członka wspólnoty K. K. (1).

M. T. (1) kontynuował głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów. Po zakończeniu zbierania głosów za uchwałą o powierzeniu zarządu M. T. (1) opowiedzieli się właściciele reprezentujący 53,69 %. Ostatecznie uchwała otrzymała oznaczenie (...) W drodze indywidualnego zbierania głosów za uchwałą o powierzeniu zarządu M. T. (1) głosowała M. P., która jest członkiem wspólnoty razem z mężem A. P., a ponadto jest pełnomocnikiem męża do głosowania w sprawie uchwał wspólnoty.

Za podjęciem uchwały głosowała również D. C. w imieniu męża P. C., który jest członkiem wspólnoty. Nie posiadała ona jednak pełnomocnictwa od męża. Zatem Sąd Okręgowy nie uwzględnił jej głosu w obliczeniach.

Pomiędzy powodami, a pozostałymi członkami wspólnoty istnieje spór. Generalnie dotyczy on tego, że powodowie nie płacą zaliczek na poczet kosztów zarządu. Przy czym przyczyna konfliktu jest to, że zachodzą potrzeby remontów i one nie są robione. Skutkiem braku remontów są szkody w lokalu powodów. Pozostali członkowie wspólnoty nie kwestionują potrzeb remontowych, ale nie godzą się na nie ponieważ powodowie nie płacą zaliczek i wg. nich mają oni duże zaległości względem wspólnoty. Nie chcą zatem godzić się na remonty, których beneficjentem byłiby powodowie. Ponadto powodowie nie godzili się na wypłatę wynagrodzenia dla M. T. (1) w okresie kiedy poprzedni zarządca zrezygnował z zarządu, i nie powołano zarządu w drodze uchwały, a M. T. sprawował zarząd na podstawie umowy podpisanej z częścią współwłaścicieli. Powodowie uważają, że nie mają zaległości w opłatach. W ich ocenie powodów jest złym zarządcą, celowo dąży do skłócenia właścicieli, bo dzięki temu nie musi nic robić. Wspólnota nie ma środków pieniężnych. Jej pasywa przewyższają aktywa.

W dniu 14.11.2012r. Wspólnota wystąpiła przeciwko powodom o zapłatę zaliczek na poczet kosztów zarządu. Wspólnotę reprezentował M. T. (1). Ostatecznie postanowieniem z dnia 1.12.2013r. Sąd Rejonowy dla K. odrzucił pozew, uznając, że umowa o zarządzanie z dnia 24.09.2010r. nie jest skutecznym powierzeniem zarządu.

Obecnie, po podjęciu zaskarżonej uchwały nr(...) Wspólnota ponownie wystąpiła z pozwem przeciwko powodom.

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd Okręgowy odniósł się do oświadczenia D. C. (k.112-114), uznając je za gołosłowne i bezskuteczne, ponieważ właścicielem mieszkania jest jej mąż i stanowi on jego odrębny majątek. D. C. nie przedstawiła pełnomocnictwa od męża. Dlatego też jej głos nie został uwzględniony w obliczeniach.

Sąd uznał następnie, że pełnomocnictwo od K. K. (1) dla A. K., a następnie od A. K. na rzecz M. T. (1) (k.104-107) jest skuteczne. Pełnomocnictwo dla A. K. zostało udzielone w formie aktu notarialnego i wyraźnie zaznaczono prawo do substytucji. Upoważnia ono do zarządu, administracji majątkiem K. K. (1) i jego interesami na terenie Polski. Upoważnia do składania wszelkich wniosków, oświadczeń, odwołań oraz zaciągania zobowiązań. Zakres tego pełnomocnictwa nie pozostawia wątpliwości, że obejmuje ono również prawo do uczestniczenia w zebraniach wspólnoty i głosowania we wspólnocie. Mieści się to – zdaniem Sądu Okręgowego – w pojęciu zarządzania majątkiem i interesami na terenie Polski. Pełnomocnictwo substytucyjne dla M. T. (1) wprost określa prawo do uczestniczenia w zebraniach wspólnoty i oddawania głosu.

Żaden przepis prawa, wywodzi Sąd Okręgowy, nie nakazuje, aby musiało być jakieś szczególne, rodzajowe pełnomocnictwo do uczestniczenia w zebraniach wspólnoty i głosowania. Zatem mimo, że pełnomocnictwo główne wprost nie wymienia prawa uczestniczenia w zebraniach i głosowania to należy uznać, że obejmuje ono to uprawnienie. Nadto pełnomocnictwo do uczestniczenia w zebraniach wspólnoty i głosowania nie musi być w formie aktu notarialnego, nawet gdy uchwała musi być zaprotokołowana przez notariusza. Nie ma tutaj zastosowania art. 99 § 1 kc. W sytuacji określonej w art. 18.2a ustawy o własności lokali przepisy wymagają zaprotokołowania uchwały przez notariusza, a to nie oznacza, że głos musi zostać oddany tylko w formie aktu notarialnego. Głosowanie może odbywać się w dowolnej formie, tylko ostatecznie głosowanie musi zostać sprawdzone i zweryfikowane przez notariusza. Po obliczeniu głosów, jeżeli wszystko się zgadza notariusz protokołuje uchwałę.

Sąd Okręgowy uznał oświadczenie M. P. (k.110-111) za skuteczne, albowiem jest ona współwłaścicielem lokalu, a zatem ma prawo głosować. Ponadto przy składaniu oświadczenia okazała ona notariuszowi pełnomocnictwo od męża do głosowania.

Następnie Sąd dał wiarę zeznaniom świadka M. T. (1), uznając je za spójne i logiczne. Znajdują w znacznej części potwierdzenie w zeznaniach powoda J. Z.. W szczególności z zeznań tego świadka jak również z zeznań powoda wynika, że we wspólnocie jest poważny konflikt pomiędzy właścicielami. Sąd dał wiarę zeznaniom M. T. (1) iż zwołał zebranie na prośbę A. Ł., B. Ł., T. Ł., P. Ś.. Posiadł on podpisaną z nimi umowę o zarząd. Okazało się, że ta umowa jest kwestionowana przez powodów i sąd uznał ją za bezskuteczną, a to oznacza, że wspólnota nie ma zarządu. Wspólnota chce dochodzić zapłaty od powodów. Ponadto te osoby stawily się na zebranie. Świadczy to o tym, że działanie M. T. (1) nie było samowolne i że działał on w imieniu wskazanych właścicieli.

Sąd Okręgowy nie dał wiary zeznaniom powoda w części dotyczącej oceny M. T. (1), jako zarządcy złego, dążącego do skłócenia właścicieli. Zeznania w tym zakresie nie znajdują żadnego potwierdzenia w materiale dowodowym. Wprawdzie M. T. (1) popełnił błąd uważając, że umowa o zarządzanie daje mu legitymację do zarządzania nieruchomością, ale nie jest to na tyle poważny błąd, żeby dyskwalifikował go jako zarządcę.

W świetle powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne.

Sąd Przytoczył na wstępie przepisy art. 25 ust. 1 i 25 ust. 1 a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Zaskarżona uchwała nr (...)została podjęta częściowo na zebraniu a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów i powodowie zostali o niej powiadomieni. Zachowanie terminu do wniesienia powództwa nie było przez pozwaną kwestionowane.

Zdaniem Sądu Okręgowego zaskarżona uchwała nr (...)nie została zaprotokołowana przez notariusza. Zaprotokołowano jedynie projekt. Zaprotokołowanie polega na tym, że po głosowaniu (nie przed lub w trakcie)

notariusz sporządza treść uchwały. Nie ma to jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. W umowie o ustanowieniu odrębnej własności i umowie sprzedaży z dnia 1.04.2005r., której stroną kupującą byli powodowie w pkt (...) postanowiono, że zarząd nieruchomością wspólną sprawować będzie spółka cywilna Administracja (...), (...) s.c. Ten zapis nie może być interpretowany dosłownie, w ten sposób, że tylko tej spółce można powierzyć zarząd. Kierując się wskazaniem z art.65 kc należy ten zapis interpretować w ten sposób, że jest to powierzenie zarządu osobie z zewnątrz. Oznacza to, że powierzenie zarządu innemu podmiotowi nie wymaga zachowania formy zaprotokołowania uchwały przez notariusza, ponieważ nie jest to zmiana sposobu zarządu (art. 18.2a. ustawy o własności lokali. Zatem fakt, że uchwała nie została zaprotokołowana przez notariusza nie ma znaczenia. Jednakże nawet gdyby uznać konieczność zaprotokołowania przedmiotowej uchwały, to uchwałę o powierzeniu zarządu M. T. (1) należałoby uznać za nieistniejącą, a zatem powództwo i tak zostałoby oddalone.

Powodowie wskazywali, że zebranie w dniu 13.11.2013r. zostało zwołane przez osobę nieuprawnioną. Zdaniem Sądu Okręgowego zarzut ten nie mógł odnieść skutku. Generalnie zebrania powinien zwoływać zarząd lub zarządca, któremu powierzono zarząd. Zebrania powinny odbywać się co najmniej raz w roku. Jednakże zgodnie z art.30.1a. ustawy o własności lokali w wypadku gdy zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, nie zwoła zebrania ogółu właścicieli lokali w terminie, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, zebranie coroczne może zwołać każdy z właścicieli.

Każdy właściciel może udzielić pełnomocnictwa innej osobie do zwołania zebrania. Takie pełnomocnictwo nie wymaga formy szczególnej. Za pełnomocnictwo do działania w zakresie zarządu w imieniu niektórych członków wspólnoty należy uznać umowę o zarząd z dnia 24.09.2010r. Ponadto jak wynika z zeznań M. T. (1) zwołał on zebranie na prośbę A. Ł., B. Ł., T. Ł., P. Ś.. Zebranie nie było zwoływane w 2013r. Zatem zebranie w dniu 13.11.2013r. zostało zwołane zgodnie z prawem. Nawet gdyby uznać, że M. T. (1) nie miał uprawnień do zwołania zebrania to i tak ta czynność została konwalidowana przez członków wspólnoty którzy się stawili. Ponadto należy wskazać, że na tym zebraniu nie została podjęta żadna uchwała. Wyboru osoby której powierzono zarząd nie trzeba dokonywać na zebraniu. Tego wyboru można dokonać w drodze indywidualnego zbierania głosów. Skoro głos można oddać indywidualnie to tym bardziej można oddać na zebraniu które zostało zwołane przez osobę nie posiadającą uprawnień do jego zwołania.

Zarzut, że zebranie zostało zwołane zbyt późno nie jest uzasadniony. Zgodnie z art. 32 .1. ustawy o własności lokali o zebraniu ogółu właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego powodowie zostali powiadomieni o zebraniu z tygodniowym wyprzedzeniem, a więc zgodnie z prawem. Nota bene powód J. Z. był na nim obecny i mógł zabierać głos. Jego propozycja uchwały była przedmiotem głosowania. Powodowie nie wykazali, aby istniała uchwała o konieczności zwoływania zebrania z dwutygodniowym wyprzedzeniem. Tłumaczenie powoda J. Z., że mieszka w P. i nie jest mu łatwo zorganizować w tydzień przyjazd nie mógł zostać uwzględniony. Przepisy prawa nie przewidują innego terminu zawiadomienia członków wspólnoty mieszkających poza granicami Polski. Ponadto skoro powodowie zdecydowali się zainwestować w lokale mieszkalne w Polsce to powinni być świadomi występujących z tym problemów. Na zebraniu w dniu 13.11.2013 r nie dokonano wyboru osoby zarządcy. Zatem powodowie mogli przekonywać te osoby, które nie głosowały, aby poparły ich wersję uchwały.

Zarzut wyboru na funkcję zarządcy niewłaściwej osoby nie jest uzasadniony. Sąd nie ma uprawnień do ingerowania w to komu/jakiemu podmiotowi, większość powierzy zarząd. Sąd nie dokonuje oceny kandydatów wg. kryterium kto będzie lepszy i kto daje rękojmię najlepszego sprawowania zarządu. Sąd w wybór osoby zarządcy może ingerować jedynie w wyjątkowych sytuacjach tj. w sytuacjach, gdy w sposób oczywisty, nie budzący żadnych wątpliwości, można dokonać oceny, że dana osoba nie może sprawować zarządu. Jako przykład należy wskazać sytuację, gdy zarząd powierzono by osobie, która została skazana za oszustwa finansowe. W przedmiotowej sprawie zarzuty wobec M. T. (1) są gołosłowne. Nie przeprowadza on remontów bo nie ma uchwały w tym przedmiocie a nadto wspólnota nie ma środków. Twierdzenia, że dąży on do skłócenia właścicieli, ponieważ wtedy nie będzie musiał nic robić, są sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Zdecydowanie łatwiej i lepiej zarządza się wspólnotą, gdy nie ma sporów, niż

gdy takie spory są. Wprawdzie M. T. (1) popełnił błąd uważając, że umowa o zarządzanie daje mu legitymację do zarządzania nieruchomością, ale nie jest to na tyle poważny błąd, żeby dyskwalifikował go jako zarządcę.

Powodowie kwestionują pełnomocnictwa i skuteczność działań pełnomocników. Należy jednak wskazać, że gdyby głos oddany w imieniu K. K. (1) lub głos oddany przez M. P., uznać za nieważny, to to oznaczałoby, że uchwała nie istnieje, a zatem i tak powództwo musiałoby zostać oddalone. Nie można bowiem żądać uchylenia nie istniejącej uchwały.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy oddalił powództwo, orzekając o kosztach procesu na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c.

Wyrok Sądu Okręgowego **zaskarżyli w całości apelacją pozwani**, zarzucając:

1/ błąd w ustaleniach faktycznych, przez przyjęcie, że A. K., który pełnomocnictwem z dnia 13 listopada 2013 r udzielił pełnomocnictwa M. T. (1) a legitymujący się dowodem osobistym AUS nr (...), jest tą samą osobą, legitymującą się dowodem osobistym (...), której w dniu 25 marca 1999 udzielił pełnomocnictwa K. K. (1); nie można domniemywać że jest to jedna i ta sama osoba, skoro w treści drugiego z pełnomocnictw brak jest adnotacji o wymianie dowodu osobistego, a dowód osobisty jest dokumentem stwierdzającym tożsamość i obywatelstwo polskie osoby na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;

2/ błąd w ustaleniach faktycznych przez przyjęcie, że pełnomocnictwo A. K. z dnia 13 listopada 2013 r dla M. T. (1) jest pełnomocnictwem substytucyjnym, pomimo, że z jego treści wynika, że A. K., jako właściciel lokalu położonego przy ul. (...), udzielił pełnomocnictwa M. T. (1) w swoim imieniu, a nie w imieniu K. K. (1), a zatem pełnomocnictwo to jest pełnomocnictwem głównym a nie substytucyjnym;

3/ błąd w ustaleniach faktycznych, przez przyjęcie, że wprawdzie M. T. (1) popełnił błąd uważając, że umowa o zarządzanie daje mu legitymację do zarządzania nieruchomością, ale nie jest to na tyle poważny błąd, żeby dyskwalifikował go jako zarządcę, podczas gdy z uwagi na przyznany przez M. T. (1) na rozprawie w dniu 28 sierpnia 2015 r fakt wypłacania przez niego wynagrodzenia ze środków wspólnoty za sprawowanie zarządu, w okresie gdy nie miał legitymacji do sprawowania zarządu, tj. od dnia 24 września 2010 r, nie daje jakiegokolwiek rękojmi prawidłowego i rzetelnego działania w charakterze zarządcy nieruchomości a jego postępowanie narusza interesy powodów, tym bardziej, że M. T. (1) pobierał swoje wynagrodzenie korzystając również ze środków wpłacanych przez członków wspólnoty na fundusz remontowy, twierdząc jednocześnie, że nic nie może zrobić na rzecz kamienicy (nawet usunąć zagrożeń w postaci spadających z balkonów odłamków, co nie jest kosztowne) bo nie ma środków na funduszu remontowym;

4/ błąd w ustaleniach faktycznych przez przyjęcie, że pomiędzy powodami a pozostałymi członkami wspólnoty istnieje spór, pomimo, że powyższe ustalenie nie wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, a jako takie nie jest prawdziwe, zwłaszcza, że powód jest w stałym kontakcie z innymi członkami wspólnoty, tj. z G. i A. P. i z A. B.(...)

5/ błąd w ustaleniach faktycznych, przez przyjęcie, że wspólnota jest skłócona i tym samym niezdolna do zgodnego powołania zarządu;

6/ błąd w ustaleniach faktycznych przez przyjęcie, że zbieranie głosów przez M. T. (1) w trakcie indywidualnego zbierania głosów nie miało wpływu na końcowy wynik głosowania, pomimo, że pozostali członkowie Wspólnoty nie mieli jakiegokolwiek wpływu na treść informacji przekazywanych przez M. T. (1), co w ocenie powodów, prowadziło do zupełnej dowolności w tym zakresie;

oraz, na wypadek nie uwzględnienia w/w zarzutów:

7/ naruszenie prawa materialnego, a to art. 18 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali przez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że powierzenie zarządu innemu podmiotowi nie wymaga zachowania

formy zaprotokołowania uchwały przez notariusza, ponieważ nie jest to zmiana sposobu zarządu, podczas gdy zmiana zarządcy wymaga podjęcia uchwały właścicieli lokali, zaprotokołowanej przez notariusza.

Podsumowując powodowie domagali się zmiany zaskarżonego wyroku przez uchylenie zaskarżonej uchwały i zasądzenie od strony pozwanej na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE.

Apelacja jest bezzasadna.

W pierwszej kolejności przypomnieć należy, że jedynym roszczeniem dochodzonym przez powodów w rozpoznawanej sprawie było uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty w przedmiocie wyboru M. T. (1) na zarządcę (zarząd) nieruchomości. Podstawę powództwa stanowi zatem przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali (Dz.U. z 2015 r, poz. 1892, j.t.). który stanowi, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Właściciel lokalu może też, na zasadzie art. 189 k.p.c. wytoczyć powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały, które zmierza do uzyskania orzeczenia stwierdzającego, że uchwała nie istnieje, z tego względu, że nie została podjęta – np. wskutek braku wymaganego statutom quorum lub braku wymaganej większości głosów do jej podjęcia. Natomiast powództwo oparte na art. 25 ust. 1 u.w.l. i ograniczone terminem określonym w art. 25 ust. 1a u.w.l. zmierza do eliminacji z obrotu prawnego uchwały istniejącej, a więc formalnie skutecznie podjętej, ale niezgodnej z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszającej interesy właściciela lokalu.

Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku trafnie spostrzegł, że niektóre zarzuty powodów względem zaskarżonej uchwały – gdyby były zasadne – powodowałyby jej nieistnienie. Żądania zmierzającego do ustalenia takiej wadliwości zaskarżonej uchwały powodowie nie objęli swoim powództwem.

Wbrew zarzutom apelacji ustalenia faktyczne Sądu I instancji, w części istotnej dla rozstrzygnięcia, są prawidłowe, za wyjątkiem tego, które dotyczy braku pełnomocnictwa dla D. C. do udziału w głosowaniu nad zaskarżoną uchwałą. Stanowisko Sądu w tym przedmiocie jest niezrozumiałe. Po pierwsze, powodowie nie kwestionowali umocowania D. C.. Po drugie fakt posiadania przez nią pełnomocnictwa szczególnego do głosowania w imieniu właściciela lokalu nr (...) – P. C. – „nad uchwałami, które były przedmiotem zebrania Członków Wspólnoty (...) w dniu 13 listopada 2013 r”, wynika z zapisu zawartego w akcie notarialnym zawierającym oświadczenie o głosowaniu nad uchwałą (dowód akt notarialny k. 112-113) . Akt notarialny, sporządzony zgodnie z prawem i stanowiący czynność notarialną (art. 79 ust. 1 w zw. z art. 2 ust. 2 ustawy z 1991 r. - Prawo o notariacie) ma zasadniczo charakter dokumentu urzędowego w rozumieniu przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Nie wdając się w tym miejscu w szczegółowe rozważania w tym przedmiocie, stwierdzić należy, że odnotowany w w/w akcie fakt okazania notariuszowi pełnomocnictwa przez D. C., a co za tym idzie istnienie takiego pełnomocnictwa, korzysta z domniemania prawdziwości, z art. 244 § 1 k.p.c. Obalenie tego domniemania spoczywało na powodach (art. 252 k.p.c.), tymczasem powodowie nie tylko nie dowodzili ale nawet nie twierdzili, że D. C. głosowała bez pełnomocnictwa, bądź też, że jego treść była inna niż odnotował notariusz.

Powyższa ocena pozwala na korektę wniosku do jakiego doszedł Sąd Okręgowy i ustalenie, że za uchwałą nr (...)głosowało 64,16% głosów (dowód zawiadomienie karta 10). Sporne pomiędzy stronami było to, czy właściciel jednego z lokali – K. K. (2) – oddał skutecznie swój głos. Wątpliwości budziło to, czy głosujący w jego imieniu M. T. (1), jako pełnomocnik substytucyjny, posiadał do tego należyte umocowanie. Sąd Okręgowy ocenił, że przedstawione dokumenty pełnomocnictw stanowiły wystarczające umocowanie do głosowania nad uchwałą przez M. T. (1), imieniem K. K. (1). Powodowie polemizują z tym poglądem w apelacji, poddając w wątpliwość tożsamość osób uczestniczących w podpisaniu dokumentów. Zarzuty te są o tyle bezprzedmiotowe, że Sąd Apelacyjny, w przeciwieństwie do Sadu Okręgowego, stoi na stanowisku, że pełnomocnictwo, udzielone A. K. przez K. K. (1) aktem notarialnym z dnia 25 marca 1999 r, nie daje pełnomocnikowi umocowania do głosowania nad uchwałami pozwanej

Wspólnoty Mieszkaniowej. Przedmiotowe pełnomocnictwo jest szerokie, uprawnia pełnomocnika do zarządu i administracji majątkiem mocodawcy, co jednak oznacza umocowanie do podejmowania wyłącznie czynności zwykłego zarządu. W pełnomocnictwie został również rodzajowo wymieniony szereg czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, do dokonania których pełnomocnik również został umocowany (np. obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi). Wbrew temu co przyjmuje Sąd Okręgowy, akt głosowania nad zaskarżoną uchwałą pozwanej wspólnoty mieszkaniowej był czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu i wymagał pełnomocnictwa rodzajowego.

Ustawa o własności lokali nie normuje odrębnie kwestii pełnomocnictwa udzielanego przez właścicieli lokali. W tej sytuacji, stosownie do art. 1 ust. 2 u.w.l., sięgnąć należy do uregulowań kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 98 k.c., do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj (tzw. pełnomocnictwo rodzajowe), o ile ustawa nie wymaga do danej czynności pełnomocnictwa szczególnego. Uchwała zaskarżona przez powodów dotyczyła zmiany osoby zarządcy. Mimo niewymienienia takiej czynności w przepisie art. 22 ust. 3 u.w.l., przyjęc należy, że odwołanie zarządu i powołanie nowego (podobnie jak wybór administratora) stanowią czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu (por. m.in. wyrok Sadu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 18 grudnia 2015 r, IACa 476/15, lex nr 1962893). W innym wypadku należałoby przyjąć, że wybór nowego zarządu jest kompetencją ustępującego, co jest wnioskiem nie do przyjęcia.

W tej sytuacji do ważnego oddania głosu nad uchwałą przez pełnomocnika właściciela konieczne było udzielenie pełnomocnictwa rodzajowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2002 r., II CKN 1479/00, OSNC 2004/1/8). Przepisy kodeksu cywilnego nie definiują pojęcia pełnomocnictwa rodzajowego, oczywistym jednak jest, że powinno ono określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot. Tych wymogów nie spełniają pełnomocnictwo udzielone A. K. przez K. K. (1), i to powoduje jego nieskuteczność, niezależnie od wątpliwości zgłaszanych przez powodów w apelacji. Trzeba jednak podkreślić, że w świetle w/w uwag dotyczących skutecznego oddania głosu przez D. C., problem skuteczności oddania głosu przez K. K. (1) traci na znaczeniu. Nawet pominięcie jego udziałów wciąż daje ponad połowę właścicieli głosujących za wyborem M. T. (1) na zarządcę pozwanej Wspólnoty (64, 16% - 8,40% = 55,7%). W jednym natomiast należy przyznać rację Sądowi I instancji – brak osiągnięcia przez uchwałą większości głosów „za” (obliczonej według reguł wskazanych w art. 23 ust. 2 u.w.l.) – skutkuje nieistnieniem uchwały, ergo powództwo o jej uchylenie, z powołaniem się na przepis art. 25 u.w.l., jest bezprzedmiotowe i podlega oddaleniu.

Kolejnym zarzutem podnoszonym przez powodów względem zaskarżonej uchwały było zwołanie zebrania właścicieli przez osobę nieuprawnioną – M. T. (1). Sąd Okręgowy uznał jednak, że M. T. (1) zwołując zebranie, działał w imieniu części właścicieli, zatem był uprawniony do jego zwołania, na zasadzie art. 30 ust. 1a u.w.l. . W ocenie Sądu Apelacyjnego przepis ten nie znajduje zastosowania dla oceny zaistniałej sytuacji, gdyż dotyczy zwoływania corocznego zebrania ogółu właścicieli, w sytuacji bierności zarządcy. W rozpoznawanej sprawie zebranie zwołane na dzień 13 listopada 2013 r nie było zebraniem „corocznym”, lecz zebraniem zwołanym ad hoc, w celu wyboru zarządcy. W chwili zwołania zebrania przez M. T. (1) pozwana Wspólnota nie miała zarządu (poprzedni złożył rezygnację) tym samym zwołanie zgromadzenia z zachowaniem reguł z art. 30, bądź 31 u.w.l. było w zasadzie niemożliwe. Przyjąc jednak należy, iż zwołanie zgromadzenia przez osobę nieuprawnioną to błąd natury formalnej. Jeśli w wyniku takiej wadliwej czynności proceduralnej zgromadzenie odbyło się przy zachowaniu quorum, a zaproponowana uchwała osiągnęła większość głosów, to zaistniała na etapie zwoływania zgromadzenia wadliwość proceduralna została konwalidowana. W judykaturze utrwalił się pogląd, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (wyroki Sądu Najwyższego z 8 lipca 2004 r., sygn. akt IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132, z 16 października 2002 r., sygn. akt IV CKN 1351/00, OSNC 2004, Nr 3, poz. 40). Podkreśla się przy tym, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu

prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na sprzeciw właścicieli. Takie rozumienie wymogów formalnych wprowadzałoby także istotne utrudnienie funkcjonowania wspólnot, w szczególności tam, gdzie jest duża liczba właścicieli, a ich część nie wykazuje zainteresowania sprawami wspólnoty lub dotarcie do nich napotyka na poważne przeszkody. Z taką sytuacją mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie, gdzie mimo wadliwego zwołania zebrania, większość właścicieli opowiedziała się za wyborem M. T. (1) na zarządcę nieruchomości.

Wbrew odmiennemu pogładowi Sądu Okręgowego uchwała w tym przedmiocie została zaprotokołowana przez notariusza. Notariusz sporządził protokół dokumentujący zarówno akt głosowania na zebraniu, jak też akty indywidualnego oddawania głosów, tym samym oczywistym zdaje się, że wymóg z art. 18 ust. 2a został spełniony. Racje ma natomiast Sąd Okręgowy, że forma ta nie była wymagana do skutecznego podjęcia uchwały zaskarżonej przez powodów. Jak wynika z ustaleń faktycznych, sposób zarządu nieruchomością wspólną został ustanowiony w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali. Wybór M. T. (1) na funkcję zarządcy (zarządu) w żaden sposób nie zmieniał sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Doszło jedynie do zmiany osoby zarządcy, kiedy to zachowanie formy z art. 18 ust. 2a u.w.l. nie jest wymagane (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 278 lutego 2009 r, II Cz 4/09, Lex nr 494006).

W pozwie powodowie podnosili względem zaskarżonej uchwały głównie zarzuty formalne, w tym omówione wyżej – podtrzymane w apelacji. Podnieśli też zarzut natury merytorycznej wskazując na konflikt między nimi i M. T. (1) oraz podając, że „mają podejrzenie”, że M. T. (1) podejmować będzie w najbliższym czasie czynności, które będą naruszać interesy powodów”. Te lakoniczne twierdzenia – które nie zostały w pozwie w żaden sposób rozwinięte, ani poparte adekwatnym materiałem dowodowym – nie stanowiły dostatecznej przesłanki do przyjęcia, że M. T. (1), jako zarządca, będzie działał niezgodnie z zasadami prawidłowego zarządu, bądź też naruszał interesy powodów, jako członków wspólnoty. Dopiero w piśmie procesowym z dnia 2 kwietnia 2015 r a więc po upływie terminu z art. 25 ust. 1a. powodowie wskazali, że M. T. (1), jako osoba faktycznie zarządzająca nieruchomością przez ostatnie lata, źle wywiązuje się ze swoich obowiązków – np. nie wykonuje remontów, przez co budynek jest w złym stanie technicznym. Na powyższe okoliczności został przez powodów zgłoszony dowód ze sprawozdania ze stanu technicznego przedmiotowego budynku za lata 2013 i 2014 oraz z dokumentów wykazujących czy i jakie czynności zostały wykonane w 2014 r w zakresie stanu technicznego budynku. Sąd Okręgowy nie wypowiedział w przedmiocie tych wniosków dowodowych (tj. ani nie uwzględnił, ani nie oddalił) a powodowie nie kwestionują powyższego uchybienia w apelacji. Na tle powyższych okoliczności procesowych stwierdzić należy co następuje. Termin określony w art. 25 ust. 1a u.w.l. jest terminem zawitym prawa materialnego, który nie może zostać przywrócony ani przedłużony. Przed upływem tego terminu należy nie tylko wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały ale też przedstawić wszystkie zarzuty, które uzasadniają żądanie jej uchylenia. Powodowie w zasadzie dopiero w apelacji podnoszą szereg twierdzeń, które miałyby świadczyć o tym, że M. T. (1) źle sprawuje zarząd nieruchomością. Twierdzenia te są spóźnione.

Poza tym należy zgodzić się z Sądem I instancji, że, co do zasady, wybór zarządu jest autonomiczną decyzją członków danej wspólnoty mieszkaniowej. Ingerencja Sądu w tę autonomię może mieć miejsce wyjątkowo, kiedy fakt naruszenia zasad prawidłowego zarządu zostanie wykazany dowodowo. W rozpoznawanej sprawie przesłanki konieczne do przyjęcia, że wybrany przez większość współwłaścicieli M. T. (1) narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, nie zostały wykazane przez powodów.

Mając na względzie wszystkie powyższe argumenty Sąd Apelacyjny uznał apelację powodów za bezzasadną i jako taką oddalił. Podstawę wyroku stanowią przepisy art. 385 k.p.c. i art 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

SSA Jerzy Bess SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Grzegorz Krężolek