

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel (spr.)
Sędziowie:	SSA Anna Kowacz-Braun SSA Hanna Nowicka de Poraj
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 28 maja 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa G. Ś.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K. przy udziale Prokuratora Prokuratury (...) w K.
o stwierdzenie nieistnienia uchwał

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 12 maja 2014 r., sygn. akt I C 137/13

oraz na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 26 czerwca 2014 r., sygn. akt I C 824/12

1. zmienia wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 12 maja 2014 r., sygn. akt I C 137/13 w ten sposób, że nadaje mu treść:

„I. stwierdza nieistnienie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K. nr (...) z dnia 13 lutego 2012 r.;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 221,40 zł (dwieście dwadzieścia jeden złotych 40/100), w tym 41,40 podatku od towarów i usług, tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu;

III. nakazuje ściągnąć od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem brakującej opłaty od pozwu, od uiszczenia której powódka była zwolniona”;

2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 498,15 zł (czteryście dziewięćdziesiąt osiem złotych 15/100), w tym 93,15 zł podatku od towarów i usług, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym;

3. nakazuje ściągnąć od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem brakującej opłaty od apelacji, od uiszczenia której powódka była zwolniona oraz na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Krakowie kwotę 200 zł tytułem brakującej opłaty od skargi kasacyjnej, od uiszczenia której powódka była zwolniona;

4. zmienia wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 26 czerwca 2014 r., sygn. akt I C 824/12 w ten sposób, że nadaje mu treść:

„I. stwierdza nieistnienie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K. nr (...) z dnia 19 marca 2012 r.;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 221,40 zł (dwieście dwadzieścia jeden złotych 40/100), w tym 41,40 podatku od towarów i usług, tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu;

III. nakazuje ściągnąć od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem brakującej opłaty od pozwu, od uiszczenia której powódka była zwolniona”;

5. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 166,05 zł (sto sześćdziesiąt sześć złotych 5/100), w tym 31,05 zł podatku od towarów i usług, tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym;

6. nakazuje ściągnąć od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem brakującej opłaty od apelacji, od uiszczenia której powódka była zwolniona.

SSA Anna Kowacz-Braun SSA Paweł Rygiel SSA Hanna Nowicka de Poraj

sygn. akt I ACa 1106/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 30 maja 2018 r.

Wyrokiem z dnia 12 maja 2014 r., wydanym w sprawie o sygn. I C 137/13, Sąd Okręgowy oddalił powództwo G. Ś. skierowane przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K. o stwierdzenie nieistnienia uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...) z dnia 13 lutego 2012 r.

Sąd I instancji ustalił m.in, że G. Ś. jest właścicielką lokalu nr (...) położonego w K. przy ul. (...) i z tego tytułu jest członkiem pozwanej Wspólnoty; pozostałymi członkami Wspólnoty są: Gmina Miejska K. oraz A. K. i N. K..

W dniu 13 lutego 2012 r. na zebraniu Wspólnoty podjęta została uchwała nr (...)o likwidacji punktu handlowego zlokalizowanego w częściach wspólnych budynku, z którego korzysta powódka, przy czym wskazano, że likwidacja ma nastąpić bezzwłocznie w terminie 21 dni od dnia przyjęcia uchwały. Wspólnota zobowiązała G. Ś. do przywrócenia części wspólnych do stanu pierwotnego.

W protokole z zebrania odnotowano, że reprezentująca (...) S.A. jest reprezentowana przez wiceprezesa zarządu Z. P., radcę prawnego A. D. (1) oraz I. N. i główną księgową E. W.. Wskazano, że stosowne pełnomocnictwa dołączono do listy obecności. Uzgodniono, że Agencję w głosowaniu będzie reprezentować radca prawny A. D. (1).

Agencja głosowała za podjęciem uchwały, oddając głosy o wartości 64,6 %.

Sąd ustalił także, że uchwałą Nr(...)z dnia 11 marca 1999 r. Zarząd Miasta K. upoważnił Agencję (...)S.A. z siedzibą w K. do składania oświadczeń woli i podejmowania czynności prawnych we wszystkich stosunkach związanych z wykonywaniem uprawnień wynikających z prawa własności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...).

W dniu 21 października 2009 r. Gmina ustanowiła pełnomocnikiem B. C. - na czas pełnienia funkcji członka Zarządu Spółki Agencji (...) S.A. - do działania w imieniu Gminy Miejskiej K. w zakresie wykonywania wszelkich praw i obowiązków związanych z własnością nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) – za wyjątkiem zbywania i obciążania tej nieruchomości – oraz wykonywania czynności wynikających z ustawy o własności lokali, w tym dokonywania czynności związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, spełniających warunki o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Pełnomocnictwo to uprawnia do udzielania dalszych pełnomocnictw.

Wreszcie, w dniu 10 lutego 2012 r. Agencja (...) S.A. w K. udzieliła pełnomocnictwa A. D. (1) do uczestnictwa i głosowania na zebraniu rocznym Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. zwołanym w dniu 13 lutego 2012 r. Pełnomocnictwo to podpisali Z. P. jako Wiceprezes Zarządu i B. C. jako Prezes Zarządu.

Sąd wskazał także, że powódka miała świadomość faktu, iż Agencja (...) S.A. działa w imieniu Gminy w sprawach dotyczących przedmiotowej nieruchomości. Nie żądała jednak okazania jej stosownego pełnomocnictwa w tym zakresie.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy ocenił, że roszczenie powódki o ustalenie nieistnienia spornej uchwały nie zasługuje na uwzględnienie.

G. Ś. żądanie opierała na twierdzeniu, że głos większościowego właściciela nieruchomości tj. Gminy Miejskiej K. został oddany przez osobę nieuprawnioną, co w konsekwencji prowadzić ma do konkluzji, że za zaskarżoną uchwałą nie została oddana wymagana przez art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali większość głosów. Osoba oddająca głos w imieniu Agencji (...) S.A. nie była bowiem umocowana do złożenia takiego oświadczenia woli.

Analizując treść udzielonych przez Gminę i Agencję pełnomocnictw Sąd doszedł do przekonania, że A. D. (1) legitymowała się prawidłowo udzielonym pełnomocnictwem do reprezentowania Gminy Miejskiej K. na Zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej i do podjęcia zaskarżonej uchwały.

Od powyższego orzeczenia apelację wniosła powódka, zarzucając:

- naruszenie prawa procesowego tj. art. 242 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z przesłuchania powódki w charakterze strony oraz nieprzeprowadzenie dowodu z zeznań świadka W. O.;

- błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że A. D. (2) złożyła podczas przebiegu zebrania udzielone jej pełnomocnictwo;

- naruszenie prawa materialnego poprzez dokonanie nietrafnej wykładni przepisu art. 106 k.c., będące konsekwencją przyjęcia, iż umocowanie do udzielania dalszych (substytucyjnych) pełnomocnictw może wynikać z szerokiego i ogólnie określonego upoważnienia podstawowego, jakim dla Agencji (...) S.A. była uchwała Zarządu Miasta K. z dnia 11 lipca 1999 r.

- naruszenie art. 65 § 1 k.c. w następstwie dokonania wadliwej wykładni pełnomocnictwa udzielonego przez Zarząd Miasta.

Apelująca podniosła także zarzut nieważności postępowania.

Powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie żądania pozwu w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny, wyrokiem z dnia 13 lipca 2014 r., oddalił apelację.

Na skutek skargi kasacyjnej powódki, Sąd Najwyższy uchylił wyżej wskazany wyrok Sądu odwoławczego i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy za niezasadny uznał podniesiony przez powódkę zarzut nieważności postępowania z uwagi na twierdzenie, iż postępowanie w sprawie zostało przeprowadzone z udziałem podmiotu nie posiadającego zdolności sadowej i procesowej, a to wobec niedokonania w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej wpisu użytkownika wieczystego na rzecz pozwanej Wspólnoty.

Trafny okazał się natomiast zarzut dokonania przez Sąd Apelacyjny interpretacji treści pełnomocnictw z dnia 11 marca 1999 r. i z dnia 21 października 2009 r. z naruszeniem treści art. 65 § 1 k.c. i art. 106 k.c. Z faktu bowiem, że Agencja została upoważniona przez Gminę Miejską K. do składania oświadczeń woli i podejmowania czynności prawnych we wszystkich stosunkach związanych z wykonywaniem uprawnień wynikających z prawa własności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) nie wynika, by uprawnienie to mogło przysługiwać innemu podmiotowi. W szczególności z treści pełnomocnictwa nie wynika przyznanie Agencji uprawnienia do ustanawiania dla wykonywania tych uprawnień pełnomocników substytucyjnych – jak tego wymaga art. 106 k.c. Nie można także uznać, iż podpisanie pełnomocnictwa z dnia 10 lutego 2012 r. dla radcy prawnego A. D. (1) przez B. C., który był upoważniony do udzielenia pełnomocnictwa substytucyjnego (mocą pełnomocnictwa z 21 października 2009 r.) stanowiło dostateczne umocowanie do działania pełnomocnika substytucyjnego. Pełnomocnictwo z dnia 21 października 2009 r. zostało bowiem udzielone przez Gminę B. C. jako osobie fizycznej (choć na czas pełnienia funkcji członka zarządu Agencji), natomiast pełnomocnictwo z dnia 10 lutego 2012 r. dla radcy prawnego A. D. (1) zostało udzielone przez Agencję, a podpisane przez B. C. jako prezesa jej zarządu. B. C., jako osoba fizyczna, mógł ustanowić pełnomocnika substytucyjnego, jednak nie wykorzystał tego uprawnienia, a podpisując pełnomocnictwo z dnia 10 lutego 2012 r. działał jako organ osoby prawnej, a nie osoba fizyczna.

W konsekwencji Agencja udzielając pełnomocnictwa radcy prawnemu A. D. (1) do reprezentowania Gminy przekroczyła zakres swojego umocowania, co prowadzi do wniosku, że głosowanie za właściciela Gminę Miejską K. przez nieumocowanego pełnomocnika może skutkować nieistnieniem zaskarżonej uchwały. Sąd Najwyższy podkreślił, że udzielenie pełnomocnictwa substytucyjnego, jak i akt głosowania są jednostronną czynnością prawną, a zatem działanie bez umocowania skutkuje ich nieważnością (art. 104 k.c.), chyba że zachodzą okoliczności wymienione w zdaniu drugim art. 104 k.c.

Wyrokiem z dnia 26 czerwca 2014 r., wydanym w sprawie o sygn. I C 824/12, Sąd Okręgowy oddalił powództwo G. Ś. o stwierdzenie nieistnienia uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K. nr (...) z dnia 19 marca 2012 r., ewentualnie o uchylenie tej uchwały.

Sąd I instancji ustalił m.in., że w dniu 19 marca 2012 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę, na którym podjęto uchwałę nr (...), upoważniającą Wspólnotę do dochodzenia od powódki G. Ś. odszkodowania za bezumowne korzystanie z części nieruchomości wspólnej w postaci punktu usługowo-handlowego w sieni budynku.

Sąd wskazał, że na zebraniu powódka była obecna osobiście, przy czym reprezentowało ją również dwóch pełnomocników – radca prawny I. A. i W. O.. Z kolei Agencję (...) reprezentował wiceprezes zarządu Z. P., radca prawny A. D. (1) i I. N.. W protokole zebrania znalazł się zapis, iż stosowne pełnomocnictwa zostały dołączone do listy głosowania. Ustalono również, że powódka będzie głosować osobiście, nie przez pełnomocników, zaś Agencję (...) będzie reprezentować w głosowaniu radca prawny A. D. (1).

Agencja głosowała za podjęciem uchwały, oddając głosy o wartości 64,6 %.

Nadto Sąd poczynił ustalenia dotyczące upoważnienia Agencji (...) S.A. do działania imieniem Gminy Miejskiej K. w zakresie wykonywania uprawnień wynikających z prawa własności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), w tym dotyczące treści uchwały Nr (...)z dnia 11 marca 1999 r. Zarządu Miasta K. oraz pełnomocnictw z dnia 21 października 2009 r. i z dnia 10 lutego 2012 r.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał zgłoszone roszczenie o ustalenie nieistnienia zaskarżonej uchwały za nieuzasadnione. Odwołując się do treści udzielonych przez Gminę a dalej przez Agencję pełnomocnictw uznał, że uchwała Zarządu Miasta K. zawiera na tyle szeroko ujęte sformułowania, że należy je interpretować jako obejmujące również umocowanie do udzielenia dalszego pełnomocnictwa. Tym samym, zgodnie z art. 106 k.c., Agencja rozwoju miasta była uprawniona do udzielenia dalszego pełnomocnictwa, w tym radcy prawnej A. D. (1), reprezentującej jednego z właścicieli lokali – Gminę Miejską K. – na zebraniu Wspólnoty w dniu 19 marca 2012 r. W konsekwencji zaskarżona uchwała została podjęta w sposób skuteczny.

Od powyższego orzeczenia apelację wniosła powódka, zarzucając naruszenie:

- art. 65 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię uchwały nr (...)z dnia 11 marca 1999 r. Zarządu Miasta K. zawieranej pełnomocnictwo dla Agencji (...) S.A. polegającą na uznaniu, że z treści tej uchwały lub okoliczności towarzyszących jej podjęciu wynika, iż obejmuje ona również umocowanie do udzielenia dalszego pełnomocnictwa (substytucji), gdy prawidłowa wykładnia tej uchwały prowadzi do wniosku, iż nie obejmuje ona takiego umocowania;

- art. 106 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż umocowanie do ustanowienia dalszego pełnomocnika (substytucji) może w pośredni sposób wynikać z bardzo szerokiego i ogólnie sformułowanego upoważnienia do reprezentacji, w sytuacji gdy prawidłowa wykładnia tego przepisu prowadzi do wniosku, iż umocowanie do ustanawiania dalszych pełnomocnictw (substytutów) powinno w jednoznaczny i bezpośredni sposób wynikać z treści pełnomocnictwa głównego;

- art. 65 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię pełnomocnictwa z dnia 10 lutego 2012 r. udzielonego A. D. (1) przez Agencję (...) S.A. polegającą na uznaniu, iż pełnomocnictwo to miało charakter substytucyjny i upoważniało A. D. (1) do reprezentowania Gminy Miejskiej K., gdy prawidłowa wykładnia tego pełnomocnictwa prowadzi do wniosku, iż miało ono charakter pełnomocnictwa głównego i upoważniało do reprezentowania Agencji (...) S.A.;

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu, iż pełnomocnictwo pisemne wynikające z uchwały nr (...)z dnia 11 marca 1999 r. Zarządu Miasta K. zostało skutecznie zastąpione względnie zmienione lub uzupełnione pełnomocnictwem dorozumianym;

- art. 99 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy pełnomocnictwo pisemne wynikające z uchwały nr (...)z dnia 11 marca 1999 r. Zarządu Miasta K. miało charakter ogólny, tak więc zmiana lub uzupełnienie tego pełnomocnictwa musiała zostać dokonana pod rygorem nieważności na piśmie;

- art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz wadliwą ocenę wiarygodności i mocy dowodów, a w konsekwencji błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu, iż Agencja (...) S.A. na zebraniu Wspólnoty działała w imieniu Gminy Miejskiej K..

Nadto, w razie nieuwzględnienia wyżej podniesionych zarzutów, apelująca podniosła naruszenie art. 58 § 1 i art. 104 w zw. z art. 98 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy pełnomocnictwo udzielone Agencji (...) S.A. przez Gminę Miejską K. na podstawie uchwały nr (...)z dnia 11 marca 1999 r. Zarządu Miasta K. miało charakter ogólny, a więc upoważniało wyłącznie do dokonywania czynności zwykłego zarządu, na skutek czego udzielone przez Agencję pełnomocnictwo na rzecz A. D. (1) upoważniające do dokonywania czynności przekraczających zwykły zarząd było nieważne – a w konsekwencji za nieważny należy uznać głos oddany przez A. D. (1) na zebraniu w dniu 19 marca 2012 r..

Wreszcie powódka zarzuciła naruszenie art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali poprzez jego niezastosowanie oraz jego błędną wykładnię.

W uwzględnieniu podniesionych zarzutów apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uznanie zaskarżonej uchwały za nieistniejącą oraz zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, ewentualnie poprzez uchylenie zaskarżonej uchwały oraz zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu. W razie braku podstaw do zmiany wyroku wniosła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi i instancji do ponownego rozpoznania. Wniosła o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

W razie nieuwzględnienia apelacji wniosła o nieobciążanie powódki kosztami procesu i kosztami postępowania apelacyjnego.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Zarządzeniem z dnia 9 lutego 2018 r. , wydanym w sprawie I ACa 1499/14 (I C 824/12) połączono przedmiotową sprawę do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą o sygn. I ACa 1106/16 (I C 137/13). W obu sprawach ich przedmiot odwoływał się do takiej samej podstawy faktycznej, związanej ze sposobem reprezentacji Gminy Miejskiej K. na 2-ch kolejnych zebraniach pozwanej Wspólnoty – w dniach 13 lutego 2012 r. i 19 marca 2012 r. W obu sprawach w tym zakresie wystąpił tożsamy stan faktyczny, podlegający ocenie w świetle treści art. 106 i 104 k.c.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy obejmującej roszczenie o stwierdzenie nieistnienia uchwały podjętej na zebraniu w dniu 13 lutego 2012 r. oraz przy rozpoznaniu sprawy o stwierdzenie nieistnienia uchwały podjętej na zebraniu w dniu 19 marca 2012 r., strony podtrzymały swoje stanowiska. Nadto powódka podniosła zarzut, iż strona pozwana nie posiada organu uprawnionego do jej reprezentowania, wnosząc o zawieszenie postępowania do czasu prawomocnego rozpoznania sprawy zawisłej przed Sądem Okręgowym w Krakowie pod sygn. I C 714/18. Powódka bowiem, z przyczyn tożsamych co podnoszone w niniejszej sprawie, podniosła twierdzenie o nieistnieniu uchwały o powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną M. D. i W. S..

Z kolei strona pozwana podniosła, że powódka utraciła legitymację do kwestionowania spornych uchwał, bowiem wyzbyła się własności lokalu położonego na nieruchomości przy ul. (...) w K., a w związku z tym przestała być członkiem pozwanej Wspólnoty.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacje powódki w obu połączonych do wspólnego rozpoznania sprawach są uzasadnione.

W pierwszej kolejności wskazać należy na bezzasadność wniosku powódki o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu zakończenia sprawy, której przedmiotem jest stwierdzenia nieistnienia uchwały pozwanej Wspólnoty o powierzeniu zarządu Wbrew twierdzeniom powódki sprawa zawisła przed Sądem Okręgowym pod sygn. I C 714/18 nie ma charakteru prejudycjalnego dla niniejszego postępowania. W szczególności w/w sprawa nie rozstrzyga o jakiegokolwiek z przesłanek rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Uwzględniając natomiast, że z mocy art. 316 § 1 k.p.c. sąd wyrokując bierze pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy zważyć należy, że na datę zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie nie został w sposób skuteczny podważony sposób reprezentacji strony pozwanej. Tym samym nie zachodziły podstawy do zawieszenia postępowania tak z mocy art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. jak i z mocy art. 174 § 1 pkt 2 k.p.c.

Bezzasadny jest także zarzut strony pozwanej, że z uwagi na fakt, iż powódka przestała być członkiem pozwanej Wspólnoty, to utraciła legitymację czynną w niniejszej sprawie. Przypomnieć należy, że przedmiotem roszczeń powódki zgłoszonych w obu połączonych sprawach jest żądanie stwierdzenia nieistnienia 2-ch uchwał, a podstawą prawną tych roszczeń nie jest art. 25 ustawy o własności lokali, lecz art. 189 k.p.c. Legitymacja do kwestionowania uchwał wynikająca z członkostwa we wspólnocie jest związana z roszczeniami o uchylenie uchwał, wywodzonymi z uprawnienia przewidzianego art. 25 ustawy o własności lokali. Natomiast z powództwa ustalającego, przewidzianego

art. 189 k.p.c., w tym ustalającego nieistnienie uchwały, może skorzystać każdy, o ile wykaże interes prawny w ustaleniu. Zgodnie bowiem z tym przepisem, powód może żądać ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. W niniejszej sprawie powódka taki interes wykazała. Zważyż należy, że przedmiotem uchwał były kwestie mające istotne znaczenie dla sfery prawnej powódki. I tak, uchwałą nr(...)z dnia 13 lutego 2012 r. zadecydowano o likwidacji punktu handlowego zlokalizowanego w częściach wspólnych budynku, z którego korzysta powódka, natomiast uchwałą nr (...)z dnia 19 marca 2012 r. upoważniono Wspólnotę do dochodzenia od powódki G. Ś. odszkodowania za bezumowne korzystanie z części nieruchomości wspólnej w postaci punktu usługowo-handlowego w sieni budynku. Trafnie zatem powołuje G. Ś., że istnienie przedmiotowych uchwał ma znaczenie dla treści stosunków prawnych łączących ją z pozwana Wspólnotą, w tym dla ewentualnego istnienia jej obowiązku wydania części nieruchomości wspólnej i istnienia po jej stronie zobowiązania pieniężnego wobec Wspólnoty.

Przypomnieć należy, że sprawa, której przedmiotem jest ocena istnienia uchwały nr (...)z dnia 13 lutego 2012 r., podlega ponownemu badaniu przez Sąd Apelacyjny, na skutek uchylenia przez Sąd Najwyższy uprzednio wydanego w sprawie przez Sąd Odwoławczy wyroku.

Stosownie do treści art. 398²⁰ k.p.c., Sąd, któremu sprawa została przekazana na skutek uwzględnienia skargi kasacyjnej, związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Pojęcie „wykładni prawa” winno być przy tym rozumiane wąsko, jako ustalenie znaczenia przepisów prawa (tak SN w wyroku z dnia 23 października 2002 r., II CKN 860/00, lex nr 75274). Sąd może odstąpić od zawartej w orzeczeniu Sądu Najwyższego wykładni jedynie wówczas, gdy stan faktyczny sprawy w wyniku ponownego jej rozpoznania uległ tak zasadniczej zmianie, że do nowo ustalonego stanu faktycznego należy zastosować przepisy prawa odmienne od wyjaśnionych przez Sąd Najwyższy (tak SN w wyroku z 9 lipca 1998 r., I PKN 226/98, OSNP z 1999 r., nr 15, poz.486). Nadto przyjęć należy, że w związku z zajęciem przez Sąd Najwyższy określonego stanowiska prawnego, może zachodzić potrzeba i dopuszczalne jest powołanie nowych dowodów i faktów, w szczególności w sytuacji, gdy brak powołania i dowodzenia oznaczonych okoliczności faktycznych wynikał z odmiennej koncepcji, przyjętej w uchylonym orzeczeniu (por. uchwała SN z 19 kwietnia 2007 r., III CZP 162/06, OSNC z 2008 r., nr.5, poz.47).

W związku z powyższym wskazać należy, że wobec wyrażonego w niniejszej sprawie przez Sąd Najwyższy poglądu prawnego, w toku ponownego rozpoznania sprawy, nie doszło do istotnych zmian podstawy faktycznej wyrokowania. W uzasadnieniu wydanego przez siebie wyroku, Sąd Najwyższy, dokonując oceny sposobu działania na zebraniu Wspólnoty osób powołujących się na to, iż reprezentują jednego z właścicieli – Gminę Miejską K., dokonał analizy niespornej treści ciągu pełnomocnictw udzielonych tym osobom. I tak wskazał, że z treści uchwały nr (...)z dnia 11 marca 1999 r. Zarządu Miasta K. wynika udzielenie Agencji (...) S.A. pełnomocnictwa do reprezentacji Gminy w sprawach związanych z wykonywaniem uprawnień wynikających z prawa własności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), a nadto, że szeroka i ogólnikowa treść pełnomocnictwa nie uzasadnia przyjęcia, iż zawiera ono w swej treści umocowania – jak tego wymaga art. 106 k.c. - do ustanawiania dla wykonywania tych uprawnień pełnomocników substytucyjnych. Po drugie, z treści pełnomocnictwa z dnia 21 października 2009 r. wynika, że zostało ono udzielone przez Gminę B. C. jako osobie fizycznej, choć na czas pełnienia funkcji członka zarządu Agencji (...) S.A. Z kolei z treści pełnomocnictwa udzielonego działającej na zebraniu w dniu 13 lutego 2012 r. A. D. (1) tj. pełnomocnictwa z dnia 10 lutego 2012 r. wynika, iż udzielający je B. C. nie działał jako osoba fizyczna, lecz członek zarządu Agencji. Tym samym B. C. nie skorzystał z pełnomocnictwa z dnia 21 października 2009 r. Działając natomiast w imieniu Agencji udzielił dalszego pełnomocnictwa w sytuacji, gdy Agencja (...) S.A. nie była uprawniona do działania za pomocą dalszych pełnomocników (substytutów). W konsekwencji Agencja udzielając pełnomocnictwa radcy prawnemu A. D. (1) do reprezentowania Gminy przekroczyła zakres swojego umocowania, co prowadzi do wniosku, że głosowanie za właściciela Gminę Miejską K. przez nieumocowanego pełnomocnika może skutkować nieistnieniem zaskarżonej uchwały. Sąd Najwyższy podkreślił, że udzielenie pełnomocnictwa substytucyjnego, jak i akt głosowania są jednostronną czynnością prawną, a zatem działanie bez umocowania skutkuje ich nieważnością (art. 104 k.c.), chyba że zachodzą okoliczności wymienione w zdaniu drugim art. 104 k.c.

Przedmiotowa ocena i wyrażony przez Sąd Najwyższy pogląd prawny wiąże formalnie wyłącznie w jednej z połączonych spraw tj. dotyczących uchwały nr (...)z dnia 13 lutego 2012 r. Tym niemniej, akceptując ten pogląd, wskazać należy, że przedmiotowa ocena w pełni znajduje zastosowanie także w sprawie, której przedmiotem jest roszczenie dotyczące uchwały nr (...)z dnia 19 marca 2012 r. Także bowiem na zabraniu w tym dniu, reprezentując poszczególnych właścicieli, udział wzięły te same osoby, w tym imieniem Gminy Miejskiej K. czynności podejmowała i w akcie głosowania wzięła udział A. D. (1), powołując się na pełnomocnictwo udzielone jej przez Agencję (...), przy czym przedmiotowe pełnomocnictwo zostało udzielone A. D. (1) w dniu 19 marca 2012 r. przez Agencję działającą przez Z. P. jako Wiceprezesa Zarządu i A. S. jako prokurenta. Nie zmienia to oceny, że Agencja, w świetle treści pełnomocnictwa z dnia 11 marca 1999 r., nie była umocowana do udzielania dalszych pełnomocnictw (substytucji), a w związku z tym – podobnie, jak na zebraniu mającym miejsce miesiąc wcześniej – głosowanie za właściciela Gminę Miejską K. przez nieumocowanego pełnomocnika może skutkować nieistnieniem zaskarżonej uchwały. Także zatem i w tym stanie faktycznym uzasadniona jest ocena prawna, że udzielenie pełnomocnictwa substytucyjnego, jak i akt głosowania są jednostronną czynnością prawną, a zatem działanie bez umocowania skutkuje ich nieważnością (art. 104 k.c.), chyba że zachodzą okoliczności wymienione w zdaniu drugim art. 104 k.c.

Wskazać także należy, że okoliczności faktyczne w obu sprawach, dotyczące sposobu reprezentacji Gminy Miejskiej K. na zebraniach w dniach 13 lutego 2012 r. i 19 marca 2012 r. nie budzą wątpliwości. W tym zakresie Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Sprowadzają się one do odnotowania treści kolejnych pełnomocnictw udzielanych przez Gminę i Agencję (...), odnotowania osób, które wzięły udział w zebraniach oraz wskazania faktów związanych z powołaniem się przez działającą imieniem Gminy A. D. (1) na oznaczone pełnomocnictwa. Wskazać także należy, że na etapie postępowania apelacyjnego, w tym po uchyleniu uprzedniego wyroku Sądu Apelacyjnego i dokonaniu przez Sąd Najwyższy oceny prawnej tego zakresu stanu faktycznego, nie ujawniono dalszych okoliczności faktycznych, jak też nie zaoferowano jakichkolwiek dowodów, które mogłyby prowadzić do dokonania odmiennej oceny prawnej.

W tym stanie rzeczy zasadne jest przyjęcie, że zarówno na zebraniu w dniu 13 lutego 2012 r., jak i na zebraniu w dniu 19 marca 2012 r., Gminę Miejską K. reprezentowała osoba nieumocowana do działania w jej imieniu. Stąd rozstrzygnięcie sprawy zależało od dokonania dalszej oceny, a to w świetle treści art. 104 k.c. Zgodnie z tym przepisem, jednostronna czynność prawna dokonana w cudzym imieniu bez umocowania lub z przekroczeniem umocowania jest nieważna, jednakże gdy ten, komu zostało złożone oświadczenie woli w cudzym imieniu, zgodzi się na działanie bez umocowania, stosuje się odpowiednio przepisy o zawarciu umowy bez umocowania. Ewentualna konwalidacja czynności zdziałanej przez pełnomocnika bez umocowania jest zatem warunkowana zgodą osoby, wobec której pełnomocnik działa. Jednakże warunkiem przyjęcia, że taka aprobata miała miejsce niezbędne jest wykazanie, że adresat oświadczenia wiedział, że fałszywy pełnomocnik nie ma umocowania. Zgody na działanie fałszywego pełnomocnika bez umocowania można bowiem udzielić, o ile się wie, że taki pełnomocnik nie ma umocowania do działania. Ciężar wykazania tej okoliczności spoczywa na tej stronie, która twierdzi, iż przedmiotowa akceptacja miała miejsce (art. 6 k.c.) – w niniejszej sprawie na stronie pozwanej.

W rezultacie niezbędne było wyjaśnienie, czy powódka (bądź jej pełnomocnicy, działający w jej imieniu na zebraniu) znali treść spornych pełnomocnictw. O ile bowiem treść tych pełnomocnictw byłaby im znana, a ocena zakresu umocowania wynikała wyłącznie z analizy prawnej niespornej treści, istniałyby podstawy do przyjęcia, iż brak sprzeciwu wobec działania fałszywego pełnomocnika (A. D. (1)) stanowił akceptację dla dokonania przez niego aktu głosowania.

Potrzeba dokonania ustaleń skutkowałą uzupełnieniem w tym zakresie postępowania dowodowego, w tym w części w związku z zasadnym zarzutem kwestionującym pominięcie dowodu z przesłuchania świadka W. O., a częściowo z urzędu - w zakresie przesłuchania świadka I. N..

Na tej podstawie Sąd Apelacyjny ustalił, że zarówno na zebraniu z dnia 13 lutego 2012 r. jak i zebraniu z dnia 19 marca 2012 r., do protokołu zebrań przedłożono pełnomocnictwa do działania imieniem Gminy Miejskiej K., w tym pełnomocnictwa udzielone A. D. (1). Zostały one przekazane do rąk osoby prowadzącej zebranie. Dokumenty te nie były okazywane innym osobom biorącym udział w zebraniu, w tym powódce i reprezentującym ją pełnomocnikom –

W. O. i radcy prawnemu I. A.. Publicznie wskazano jedynie, że są pełnomocnictwa, lecz nie odczytywano ich treści. Nikt też nie żądał okazania tych pełnomocnictw. W konsekwencji treść pełnomocnictw nie była znana powódce i jej pełnomocnikom.

Powyższe ustalenia wprost wynikają z treści zeznań złożonych przez w/w świadków. Podkreślić należy, że w sposób jednoznaczny powyższe okoliczności wskazał świadek W. O.. Zeznania te są zbieżne z treścią zeznań tego świadka złożonych przez Sądem Okręgowym w jednej z połączonych spraw tj. sprawie I C 824/12. Zeznania te znajdują potwierdzenie w treści zeznań reprezentującej na zebraniach Agencję świadka I. N.. Jakkolwiek świadek w znacznej części wskazywała, iż nie pamięta, czy na zebraniach okazywano dokumenty, to jednak podała, że co do zasady pełnomocnictwa były przekazywane wyłącznie prowadzącemu zebranie, by następnie ograniczyć się do ujawnienia, że pełnomocnictwa zostały złożone do protokołu.

W sprawie nie zostało wykazane, by wcześniej, w innych okolicznościach powódce okazano stosowne pełnomocnictwa.

W tym stanie rzeczy istniały podstawy do uznania, że treść spornych pełnomocnictw nie była znana powódce.

Odnosząc także należy, że pierwotnie Sąd Apelacyjny dopuścił także z urzędu dowód z przesłuchania stron. Tym niemniej jednoznaczna treść zeznań świadków, w tym osoby reprezentującej Agencję (...) S.A., przy akcesoryjności dowodu z przesłuchania stron oraz przy braku dalszych twierdzeń i dowodów ze strony podmiotu, na którym spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie (strony pozwanej) spowodował, że ostatecznie przedmiotowy dowód został przez Sąd pominięty.

Powyższe ustalenie powoduje, że w świetle treści art. 106 k.c. i art. 104 k.c., dokonanie aktu głosowania przez A. D. (1) na w/w zebraniach, z uwagi na brak jej umocowania do działania, skutkuje nieważnością tych czynności prawnych. W konsekwencji musi to prowadzić do przyjęcia nieistnienia spornych uchwał, skoro nie doszło do skutecznego oddania głosów przez właściciela posiadającego 64,6 % głosów, a więc takiej wielkości głosów, bez których sporne uchwały nie byłyby podjęte – co powoduje, że za uchwałą nie oddano minimalnej liczby głosów wymaganej art. 23 ust.2 ustawy o własności lokali.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., orzekł jak w sentencji, o kosztach postępowania orzekając zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wyniki postępowania (art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.). O brakujących kosztach sądowych Sąd orzekł zgodnie z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Paweł Rygiel SSA Anna Kowacz Braun