

**Sygn. akt: I C 689/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Waclaw
Protokolant:	sekr. sądowy Edyta Smolińska-Kasza

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2016 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O.**

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) w O., J. O., J. W., W. G., T. L., A. D. (1), P. M., J. L., A. H., R. S., S. B., R. M., A. C., A. G. (1), Z. K., R. W., M. K., K. N., M. C., A. R., T. R., A. J. (1), A. N., Ł. K., T. W. (1), T. G. (1), T. G. (2), A. D. (2), A. O., M. W. (1), J. B. (1), J. G., I. L., E. S., J. C., M. R. (1), I. G., I. K., M. W. (2), M. H., O. H., J. T., A. J. (2), J. B. (2), M. M. (1), K. D., T. C., L. R., A. D.-D., M. R. (2), A. M., I. S., K. K., E. W., A. G. (2), K. G., D. D. (3), H. K., A. D. (3), J. S. (1), B. M., J. S. (2), M. N., Z. J.

o ustalenie nieistnienia bądź nieważności uchwał ewentualnie o uchylenie uchwał

I ustala, że uchwały z dnia 24 listopada 2015 r.: (...) właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) w O. oraz (...), (...) i (...) Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w O. nie istnieją.

II ustala, że wyrok wobec A. O., M. W. (3), J. B. (1), W. G., J. G., I. L., A. D. (3), J. S. (1), M. N., Z. J., Ł. K., T. W. (2), E. W., T. G. (2), K. G., H. K., K. N., M. C., A. M., I. S., T. R., O. H., J. T., A. J. (1), A. J. (2), J. B. (2), R. M., J. C., M. R. (1), I. G., I. K., R. W., M. W. (2), J. L., M. H., R. S. i E. S. jest wyrokiem zaocznym.

III zasądza od pozwanej wspólnoty na rzecz powódki kwotę 997,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu, pozostałych pozwanych kosztami tymi nie obciążając.

Sygn. akt I C 689/15

## UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w O. w dniu 15 12 2015 roku złożyła pozew, w którym domagała się ustalenia nieistnienia bądź ustalenia nieważności, ewentualnie uchylenia następujących uchwał, podjętych przez właścicieli lokali w nieruchomości przy ulicy (...) w O.:

- nr (...) z dnia 30 września 2015 roku w sprawie stosowania przepisów ustawy o własności lokali;

- nr (...) z dnia 30 września 2015 roku w sprawie wyboru zarządu wspólnoty mieszkaniowej;

- nr (...) z dnia 30 września 2015 roku w sprawie upoważnienia osób wybranych uchwałą nr(...)do przeprowadzenia procedury prawnej w sprawie wyłączenia z powodowej spółdzielni i założenia wspólnoty mieszkaniowej

- nr (...) z dnia 30 10 2015 r. w sprawie wyboru zarządcy (administratora) i wypowiedzenia zarządu dla SM (...).

Jako stronę pozwaną powódka wskazała Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w O. oraz wszystkich współwłaścicieli nieruchomości w tej wspólnocie wnosząc powództwo dodatkowo oprócz wspólnoty przeciwko: J. O., J. W., W. G., T. L., A. D. (1), P. M., J. L., A. H., R. S., S. B., R. M., A. C., A. G. (1), Z. K., R. W., M. K., K. N., M. C., A. R., T. R., A. J. (1), A. N., Ł. K., T. W. (1), T. G. (1), T. G. (2), A. D. (2), A. O., M. W. (1), J. B. (1), J. G., I. L., E. S., J. C., M. R. (1), I. G., I. K., M. W. (2), M. H., O. H., J. T., A. J. (2), J. B. (2), M. M. (1), K. D., T. C., L. R., A. D.-D., M. R. (2), A. M., I. S., K. K., E. W., A. G. (2), K. G., D. D. (3), H. K., A. D. (3), J. S. (1), B. M., J. S. (2), M. N., Z. J..

W uzasadnieniu swego żądania powódka podała, że otrzymała wniosek o zwołanie zebrania w przedmiocie podjęcia zaskarżonych uchwał, przy czym wniosek o zwołanie zebrania podpisały osoby nieupoważnione do jego zwołania i do wniosku nie zostały dołączone projekty uchwał oraz stosowne upoważnienia. Ponadto zamieszczono tam wzmiankę o podjęciu uchwał w trybie indywidualnego zbierania podpisów.

Kolejny wniosek (zawiadomienie ) o zwołanie zebrania nie został powódce doręczony i podczas zebrania jakie miało miejsce w dniu 24 11 2015 r. nie przeprowadzono żadnego głosowania, wobec informacji o wcześniejszym głosowaniu w trybie indywidualnym.

W ocenie powódki zostały naruszone przepisy art. 30 ust 1 a, 31 i 32 ustawy o własności lokali, bowiem nie podano terminu oraz projektów uchwał na tydzień przed zebraniem, przy czym zastosowano niedopuszczalną formę indywidualnego zbierania podpisów przy uchwale o stosowaniu przepisów ustawy o własności lokali.

Wyrażone w trybie indywidualnym stanowisko jest co najwyżej elementem sondażu odnośnie stanowiska przed ostatecznym podjęciem uchwały.

W ocenie powódki istnieją też wątpliwości, czy za podjęciem uchwał wypowiedziała się dostateczna liczba właścicieli reprezentująca większość, bowiem liczne głosujące osoby nie miały pełnomocnictw.

Podobne zarzuty powódka sformułowała wobec przebiegu zebrania w dniu 24 11 2015 r., zarzucając, iż w tym dniu odczytano jedynie uchwały już wcześniej podjęte, niezależnie zaś od tego, zakwestionowała prawidłowość zliczania głosów w kontekście ustalenia większości wymaganej dla podjęcia uchwał.

Prawidłowe zaś zawiadomienie powódki spowodowałoby umożliwienie powódce jak i innym współwłaścicielom przedstawienie swojego stanowiska.

Po wpłynięciu odpowiedzi na pozew zawierającej twierdzenia o podjęciu zaskarżonych uchwał jedynie w dniu 24 11 2015 r. powódka doprecyzowała żądanie wskazując na te same uchwały, o tożsamym oznaczeniu i treści jak w pozwie, lecz zapadłe w czasie wskazanym przez stronę pozwaną. (ośw. z k. 292)

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa tak jak o oddalenie go wniosły osoby wchodzące w skład obranego w dniu 24 11 2015 r. organu.

W uzasadnieniu swego stanowiska pozwana Wspólnota podkreśliła, że w lipcu 2015 r na projektach uchwał zostały złożone podpisy, jednakże w wyniku indywidualnego ich zbierania doszło jedynie do przyjęcia projektów uchwał, co miało miejsce 30 09 2015 r. w odniesieniu do uchwał (...)oraz w dniu 30 10 2015 r co do uchwały (...).

Jeśli chodzi o złożony wniosek, to nie był konieczny zawarty w nim, projekt uchwały, a jedynie wystarczyło podanie porządku obrad.

Jeśli chodzi o zwołanie zebrania to zwołały je osoby dysponujące łącznie 1/10 udziałów w nieruchomości, jednocześnie też przyjęły na siebie nałożony przez innych właścicieli lokali obowiązek zwołania zebrania, co zostało zawarte w uchwałach (ich projektach).

Umieszczone we wniosku wzmianki o podjęciu już uchwał stanowią wyraz przedstawienia informacji merytorycznej o porządku zebrania.

Wszystkie uchwały zostały podjęte po ich odczytaniu i jawnym przegłosowaniu w dniu 24 listopada 2015 r.

Jeśli chodzi o weryfikacje udziałów osób uczestniczących w głosowaniu, to wysokość tych udziałów nie podlega weryfikacji, bo wynika z dokumentów uzyskanych ze Starostwa Powiatowego.

Zawiadomienie o zebraniu zostało umieszczone w skrynkach pocztowych, zaś powódce usiłowano je doręczyć (z pomocą M. M. (1)) przez osobiste wręczenie prezesowi pozwanej, który jednak odmówił jego przyjęcia.

Ponadto zawiadomienie otrzymali inni członkowie organów powódki.

Co niewłaściwego zliczania udziałów – ta czynność jest czynnością matematyczną, zaś za podjęciem uchwał zliczano tylko głosy osób uprawnionych.

Powódka nie organizowała zebrania wcześniej, gdzie mogłaby przedstawić swoją argumentację co od powstania wspólnoty, zaś ewentualne dodatkowe koszty wspólnoty tej nie będą obciążać. (k.213).

Pozwana A. D. (4) na rozprawie przychyliła się do treści pozwu. (k. 292 v.)

Część innych pozwanych złożyła w sprawie zeznania, część zaś nie zajęła stanowiska w sprawie, wobec czego wobec tych osób zaistniały podstawy do ustalenia procesowych przesłanek zaoczności wyroku.

### ***Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:***

W budynku mieszkalnym położonym przy ul. (...) w O. znajduje się 40 lokali mieszkalnych, z których na dzień 29 10 2015 r. oraz 24 11 2015 r. wyodrębnionych było 36 nieruchomości stanowiących odrębną własność lokali, o łącznym udziale o, (...) w nieruchomości budynkowej. W pozostałym zakresie tj. w 1053/10000, własność lokali jako spółdzielczych przysługiwała powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O..

(bezsporne, nadto: lista właścicieli k.180 i lista z podpisami k. 187, wypis z rejestru gruntów k. 190 )

Liczni mieszkańcy, zarówno właściciele wyodrębnionych lokali jak i też inni zajmujący jeszcze niewyodrębnione lokale (łącznie 20 osób), na podstawie informacji wywieszanej w dostępnych powszechnie miejscach (na drzwiach klatek schodowych) zebrali się w dniu 10 lipca 2015 r w sprawie założenia wspólnoty mieszkaniowej. (bezsporne, informacja z k. 167).

Wtedy też odczytano i poddano pod głosowanie uchwały nr (...)o treści tożsamej z zaskarżonymi pozwem uchwałami, poprzez złożenie podpisów pod projektami uchwał. Z uwagi na brak wystarczającej ilości głosów podjęto decyzję o dodatkowym zbieraniu głosów w trybie indywidualnego zbierania podpisów. (dow. prot. z zebrania k. 168, projekty uchwał k. 169-171).

Również w trybie indywidualnego zbierania podpisów dokonano wyboru zarządcy zasobami Wspólnoty i wypowiedzenia zarządu wobec powódki oznaczając datę podjęcia tej ostatniej uchwały na dzień 28 10 2015 r. (dow. uchwała z k. 172- 173)

W dniu 4 11 2015 r. powódka otrzymała wniosek o zwołanie zebrania zawierający w porządku obrad m.in. podjęcie uchwały w trybie art. 24/1/ uosm, a także podjęcie uchwał w sprawie wyboru zarządu powstałej Wspólnoty,

upoważnienia zarządu do innych czynności przekraczających zarząd, a także wyboru zarządcy. (bezsporne, wniosek z k. 174)

W treści uzasadnienia przedmiotowego wniosku zawarto informację o podjętych już uchwałach w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Wniosek podpisały osoby posiadające łącznie ponad 1/10 udziału w nieruchomości. (bezsporne, wniosek j.w)

Na powyższe powodowa spółdzielnia odpowiedziała pismem, w którym zakwestionowała umocowanie osób podpisanych pod wnioskiem oraz wyniki głosowań przywołanych we wniosku.

(bezsporne, kopia pisma z k. 20)

Kolejne pismo zawierające zawiadomienie o zwołaniu zebrania na dzień 24 11 2015 r. zostało sporządzone w dniu 16 11 2015 r.

W piśmie tym w porządku zebrania nie wskazano planowanej czynności głosowania nad uchwałami, a jedynie zawarto informację o podjętych kolejno uchwałach w drodze indywidualnego zbierania podpisów, powołując się na wyniki głosowania uzyskane w wyniku zliczenia głosów tj. podpisów złożonych pod uchwałami.

Pod każdą przywołaną też uchwałą zawarto zapis „informacja o podjętej uchwale”

Jednocześnie w zawartej wzmiance „UWAGA !” zawarto informację, iż zawiadomienie wraz z opisanymi uchwałami stanowi zawiadomienie na piśmie w rozumieniu art. 23 ust 3 ustawy o własności lokali. (bezsporne, zaw. z k. 21)

Powodowa spółdzielnia uprzednio nie zwoływała zebrań mieszkańców celem podjęcia uchwały w trybie art. 24/1/ uosm. (ok. bezsporna)

Zawiadomienie z dnia 16 11 2015 r. jedna z osób podpisanych na piśmie (M. M. (1)), po bezskutecznej próbie doręczenia pisma w siedzibie spółdzielni, w dniu 20 11 2014 r. usiłowała wręczyć je bezpośrednio prezesowi powodowej Spółdzielni w jego miejscu zamieszkania, jednakże z powodu odmowy przyjęcia - bezskutecznie. (ok. bezsporna, ośw. z k. 176, zezn. M. M. w char. strony )

W dniu 24 listopada 2016 r. odbyło się zebranie, na którym to odczytano kolejno uchwały i przeprowadzono nad nimi głosowanie. W głosowaniach uczestniczyła jako pełnomocnik właściciela jednego z lokali J. J. A., która oddała głos „za” naliczony według udziału (...). (dow. zezn. strony pozwanej w char. strony 372 i nast. – oprócz zezn. A. D. D..)

Łącznie z tym głosem wynik głosowania zamknął się ułamkiem i tym samym wynikiem większościowym - 5069/10000.

J. A. legitymowała się pełnomocnictwem w formie aktu notarialnego, nie zawierającego upoważnienia do głosowania w przedmiocie objętym treścią art. 24/1/ uosm a zawierającym inne umocowanie, w tym do sprzedaży lokalu za minimalną wskazaną w akcie kwotę . (dow. pełnomocnictwo k. 182).

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

W pierwszej kolejności stwierdzić należy , iż okoliczności faktyczne, będące podstawą orzekania w sprawie były w zasadzie w całości bezsporne, (prócz jednej, mianowicie przebiegu zebrania w dniu 24 11 2015 r., co zostanie omówione w dalszej części uzasadnienia), istota sprawy natomiast ogniskowała się wokół ich odmiennej oceny prawnej.

Dlatego też nie było potrzeby dokonywania szczegółowej analizy wiarygodności załączonych przez powódkę oraz pozwaną dowodów w postaci dokumentów, tym bardziej, że nie były one wzajemnie przez strony kwestionowane.

Istotną z punktu widzenia rozstrzygnięcia była zaś ich treść, co w szczególności dotyczyło prawidłowości przebiegu zebrania z dnia 24 listopada 2015 r. oraz dokonanych podczas niego zestawienia i wyliczeń większości głosów, bowiem powódka w pierwszej kolejności wniosła o ustalenie nieistnienia uchwał wskazując m.in. na wadliwość zliczania głosów, jako że według niej, do głosów „za” wliczono głosy osób nie posiadających stosownych pełnomocnictw.

Zarzut ten w pierwszej kolejności dotyczył uchwał podejmowanych w trybie indywidualnego zbierania głosów, niemniej został powtórzony w uzasadnieniu pozwu w odniesieniu do ewentualnego głosowania w dniu 24 11 2015 r. (k. 6 - 6v).

Oczywiście z uwagi na stanowisko strony pozwanej, nie kwestionującej faktu, a nawet konsekwentnie przywołującej fakt, iż uchwały w czasie poprzedzającym zebranie w dniu 24 11 2015 r. nie zapadły, (co jawi się oczywistym wobec formy głosowania) istota rozstrzygnięcia żądań sformułowanych w sposób ewentualny ogniskowała się wokół skutków prawnych zebrania z tejże ostatniej daty, przy czym kolejno należało poddać owe skutki lub ich brak, w kontekście istnienia lub nieistnienia uchwał jako żądania najdalej idącego.

W pierwszej przy tym kolejności i z urzędu Sąd obowiązany był tu zbadać istnienie interesu prawnego jako materialnoprawnej przesłanki skuteczności żądania ustalenia, który to interes w sposób oczywisty po stronie powodowej istnieje i to w odniesieniu do każdej z zaskarżonych uchwał.

Nie ulega bowiem wątpliwości, iż strona powodowa ma interes w tym, by usunąć stan niepewności prawnej co do tego, czy wspólna nieruchomości podlega przepisom ustawy o własności lokali, zatem innym regułom zarządzania i rozliczania kosztów zarządu, czy też nieruchomości nadal podlega zarządowi ustawowemu Spółdzielni sprawowanemu na podstawie przepisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Owa obiektywna potrzeba usunięcia stanu prawnego w omawianym zakresie nie była przez stronę pozwaną kwestionowana, jako taka też z przyczyn oczywistych nie wymaga szerszego uzasadnienia.

W odniesieniu też do innych, kolejnych podjętych już przez pozwaną wspólnotę uchwała (tj. nr nr 2 - 4/2015) i tu wzmiankowany wcześniej interes zachodzi.

Pomimo bowiem przysługującemu członkowi wspólnoty prawa zaskarżenia uchwał w trybie art. 25 uowl należy wskazać, iż regulacja zawarta w tym przepisie nie wyklucza możliwości kwestionowania wadliwości uchwał wspólnoty mieszkaniowej na podstawie art. 189 k.p.c. w szczególności w tak ważnej materii jakiej uchwały dotyczyły.

W praktyce orzeczniczej przyjmuje się bowiem, że przykładem uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutu quorum lub bez wymaganej większości głosów. W celu ustalenia nieistnienia uchwały należy przez analogię stosować zasady obowiązujące przy uchwale bezwzględnie nieważnej (bezwzględnie nieważnej czynności prawnej), na którą to nieważność może się powołać każdy, kto ma w tym interes prawny, przy czym roszczenie to nie jest ograniczone żadnym terminem. Powódce jako członkowi powstałej ewentualnie Wspólnoty przysługuje zatem oczywista legitymacja czynna do wystąpienia z przedmiotowym roszczeniem, a jej interes prawny w zaskarżeniu uchwały istnieje z uwagi na łączące strony postępowania relacje. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, LEX nr 424423 i przywołane tam orzecznictwo).

Przechodząc dalej do oceny zasadności żądania ustalenia w kontekście właśnie oceny, czy większość głosów (ich rozkład) zostały należycie ocenione i zarachowane - tu należało poddać ocenie prawnej i faktycznej przywoływany przez powodową spółdzielnię zarzut braku należytego zliczenia głosów w kontekście zarachowania głosów oddanych przez osoby działające w imieniu właścicieli lokali.

Tak też z niekwestionowanych przez strony, a złożonych przez pozwaną dokumentów wynika, iż w głosowaniu w dniu 24 11 2015 r. uczestniczyły 2 osoby, które nie były właścicielami lokali w budynku przy ul. (...), mianowicie P. W. oraz J. A.. (por. lista obecności nr lok. 16 i 5 – k. 180), przy czym, co wynika z algebraicznego zliczenia

głosów uwzględniającego głosy oddane przez wyżej wymienione osoby wynik głosowania zamknął się tu ułamkiem 5069/10000.

Z powyższego wynika, iż już nieważność jednego z oddanych głosów oddanych za mocodawców, z uwagi na ich „ułamkową wagę” istotnie rzutuje na brak osiągnięcia większości w głosowaniu, skutkujący brakiem podjęcia uchwały 1/2015 o powstaniu wspólnoty.

Sąd w pierwszej też kolejności poddał analizie treść pełnomocnictwa udzielonego przez właścicielkę lokalu nr (...) J. S. (1) w formie aktu notarialnego, które to w ocenie Sądu nie było z punktu widzenia wymogów przepisów o pełnomocnictwach pełnomocnictwem wystarczającym.

W pierwszej przy tym kolejności, dla uporządkowania dalszych rozważań należy wskazać, iż, w praktyce orzecniczej za ugruntowane już w pełni należy przyjąć zapatrywanie, iż udzielenie pełnomocnictwa przez członka wspólnoty mieszkaniowej do głosowania w jego imieniu nad uchwałą wymaga pełnomocnictwa rodzajowego.

Zasadą też 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.

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. Tej kategorii pełnomocnictwo powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot.

Jak wynika z pobieżnej już analizy pełnomocnictwa udzielonego przez J. S. (1) (k. 182), zostały w tymże pełnomocnictwie wymienione czynności lub zakres umocowania odnoszący się do reprezentacji właściciela.

Tak też pełnomocnictwo obejmuje sprzedaż lokalu na określonych, minimalnych warunkach cenowych (§1 lit. a), złożenie oświadczenia o poddaniu się egzekucji, (§ 1 lit b), reprezentowanie właściciela przed sądami, organami administracji rządowej i samorządowej, wspólnotą mieszkaniową i innymi instytucjami (1 lit. c) oraz składania oświadczeń woli i wiedzy w zakresie objętym punktami poprzednimi. (lit. d).

Jest tu zatem sprzedaż lokalu, i to nie według swobodnej woli pełnomocnika, lecz na warunkach cenowych określonych o tyle ściśle, że została określona cena minimalna lokalu, nadto umocowano pełnomocnika do złożenia oświadczenia uprawniającego nabywcę do przejścia lokalu bez konieczności uzyskania wyroku eksmisyjnego.

Brak jest zaś wskazania czynności głosowania i to w konkretnej, wyartykułowanej jasno w pełnomocnictwie materii, co prowadzi do jednego i jedynego w zaistniałych warunkach wniosku, mianowicie do tego, że pełnomocnictwo służyło przede wszystkim realizacji i finalizacji ewentualnej sprzedaży lokalu na określonych warunkach.

Z pewnością zaś nie czyni ono zadość skutecznemu pełnomocnictwu dla głosowania nad uchwałą podejmowaną w imieniu właściciela w trybie art. 24/1/ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wskazanie bowiem zakresu w postaci reprezentowania przede sądami organami administracji i wspólnotą mieszkaniową oraz instytucjami w „jak najszerszym zakresie” żadną miarą nie prowadzi do wniosku, by wolą mocodawcy było umocowanie rodzajowe do głosowania w przedmiocie poddania własności lokalu oraz związanych z tym udziałów innemu reżimowi, tworzącemu inny w tym zakresie stan prawny w zakresie zarządu nieruchomością.

Przede wszystkim podkreślenia tu wymaga, iż głosowanie w trybie art. 24/1/ uosm już od strony literalnej nie jest czynnością podejmowaną „wobec wspólnoty”, skoro jej celem jest właśnie powstanie wspólnoty jako ogółu współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w rozumieniu ustawy o własności lokali.

Głosowanie uchwały 1/2015 nie jest zatem aktem działanym „wobec wspólnoty”

Powyższe, w zestawieniu z faktem, iż głosowanie takie jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu wymaga dostatecznego jej doprecyzowania nakazuje zatem uznać, iż pełnomocnik działał poza zakresem umocowania.

Na marginesie wskazać tu należy, iż nie sposób uznać, by rodzaj czynności prawnej nie był w pełnomocnictwie określony w sposób wyraźny, co miałyby stanowić podstawę do innego niż wyartykułowany w dokumencie ustalenia rzeczywistej woli reprezentowanego z zastosowaniem np. reguł interpretacyjnych obowiązujących przy tłumaczeniu oświadczeń woli. 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.

Treść zapisu lit. c § 2 pełnomocnictwa wskazuje bowiem na reprezentację „w jak najszerszym zakresie”, przed określonymi podmiotami, zatem nie ulega wątpliwości, iż dotyczy ono zwykłych czynności tj, zwykłego zarządu przed tymiż organami lub podmiotami.

Żadne też reguły interpretacyjne, nawet odczytywane w sposób najbardziej „życzliwy” dla pełnomocnika nie uprawniają do uznania, by pełnomocnictwo dawało prawo głosu w omawianej materii, tym bardziej, iż datuje się ono z okresu, kiedy żadne z zebrań nie było planowane i wspólnota nie istniała.

Oczywiście poczynione wyżej uwagi jakkolwiek dotyczyły umocowania do głosowania już w ramach istniejącej wspólnoty, to jednak zachowują tę samą albo tym większą aktualność w przypadku reprezentacji w ramach głosowania dotyczącego lokalu w trybie art. 24/1/ uosm.

Jest to bowiem czynność kreująca dla lokalu swoiście inną rzeczywistość prawną, podobnie jak tworzy inną rzeczywistość prawną dla właściciela, o czym była już wcześniej mowa.

Należy zatem i na tym gruncie powtórzyć, iż brak określenia rodzaju sprawy (czynności) objętej umocowaniem oraz jej przedmiotu wyklucza zakwalifikowanie danego pełnomocnictwa jako pełnomocnictwa rodzajowego, zaś nawet użycie reguł interpretacyjnych obowiązujących przy tłumaczeniu oświadczeń woli nie pozwala na ustalenie, jakich spraw dotyczy umocowanie, co ostatecznie wyklucza przyjęcie, że pełnomocnictwo o omawianej treści jest pełnomocnictwem rodzajowym.

Warto jedynie dodatkowo wskazać na datę pełnomocnictwa, które był udzielone jeszcze w roku 2012, zatem wtedy gdy kwestia powstania wspólnoty nie była jeszcze w kontekście art. 24/1/ uosm rozważana.

Skoro zatem udział właściciela J. S. (1) za którą głos oddany nieskutecznie wynosi 259/10000 (wypis z rej. gruntów k. 190), to biorąc pod uwagę, że za uchwałą formalnie oddano i tak zaliczono „za” łącznie 5069/10000 głosów, odjęcie nieważnego głosu przesądza o tym, że wymagana większość nie została osiągnięta, a to z kolei świadczy o braku podjęcia przedmiotowej uchwały przez właścicieli lokalu.

Uchwała ta zatem, przy uwzględnieniu wagi nieważnego głosu, nie została podjęta i jako taka prawnie nie istnieje.

Fakt niepodjęcia, a zatem nieistnienia uchwały kreującej wspólnotę i dalsze wiążące członków wspólnoty reguły zarządzania nią płynące z Ustawy o własności lokali (w tym tryb podejmowania uchwał wspólnoty jako takiej), stwarza stan nieistnienia pozostałych uchwał podejmowanych już jako uchwały wspólnoty.

Skoro bowiem brak jest podmiotu podejmującego uchwały - te prawnie nie istnieją jako podjęte przez podmiot nieistniejący, przy czym również i niezależnie nie istnieją one w kontekście braków pełnomocnictwa w umocowaniu omówionych powyżej.

Stąd też z mocy art. 189 kpc należało orzec jak w pkt I wyroku, odstępując od orzekania co do roszczeń ewentualnych wobec uwzględnienia roszczenia najdalej idącego.

Ubocznie należy jedynie wskazać, choć nie jest to konieczne dla rozstrzygnięcia, iż Sąd ustalił i uznał, że istnieją podstawy dla przyjęcia, że w dniu 24 11 2015 r. doszło do głosowania nad uchwałami w sposób formalnie czyniący zadość wymogom tegoż głosowania, co wynika ze zgodnych zeznań stron przesłuchanych na ostatniej rozprawie, którym Sąd dał wiarę.

Co prawda pozwana A. D. nie potwierdziła wyraźnie wyodrębnionej czynności głosowania na przedstawionych uchwałami, jednakże w ocenie Sądu w tym zakresie można uznać, iż stronie pewne okoliczności mogły zatrzeć się w pamięci, co nie mogło być skutecznie przeciwstawione zgodnym zeznaniom pozostałych stron.

Również w ocenie Sądu nie mogły być uznane za zasadne zarzuty co do braku powiadomienia powodowej spółdzielni o terminie zebrania.

Jak bowiem wynika z bezspornych już okoliczności w sprawie osoba, która podjęła się i faktycznie została upoważniona do doręczenia zawiadomienia o terminie zebrania, usiłowała w siedzibie spółdzielni skutecznie doręczyć zawiadomienie o zebraniu, nie mogąc zaś uczynić tego skutecznie, usiłowała doręczyć zawiadomienie osobiście prezesowi zarządu, co wypełnia kryterium właściwego powiadomienia o terminie.

Dość jedynie wskazać, iż powiadomienie owo nie jest np. oświadczeniem woli, co dozwala na różne formy jego realizacji, w szczególności takie, które w normalnych warunkach prowadziłyby do powiadomienia skutecznego.

Warto tu jedynie nawet na tle treści art. 61 kc dotyczącego oświadczeń woli wskazać, iż próby doręczenia na tle bezspornego stanu faktycznego w sprawie wypełnia dyspozycję art. 61 kc, zważywszy na próbę doręczenia zawiadomienia osobiście wchodzącej w skład organu spółdzielni.

Mógł natomiast hipotetycznie być rozważany w kontekście żądania nieważności uchwały (...)lub podstaw uchylenia pozostałych zarzut niewłaściwej treści zawiadomienia, choć rozważania w tym zakresie mają jedynie charakter poboczny, wobec ustalenia nieistnienia uchwał.

Zarzut ten przy tym mógłby ewentualnie i winien być rozważany nie w kontekście braku zawiadomienia, ile w kategoriach oczywiście wadliwej jego treści. Samo bowiem niezawiadomienie członka Wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylenia przez sąd uchwały jedynie jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść. (por wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 17 lutego 2012 r. I ACa 41/12 – baza LEX nr 1129359).

W niniejszej sprawie nie wykazano jednak wpływu braku zawiadomienia lub niewłaściwej treści zawiadomienia na przebieg głosowania.

Jakkolwiek też zawiadomienie jest oczywiście sprzeczne z faktycznym porządkiem obrad, bowiem mowa w piśmie o odczytaniu podjętych już uchwał wraz z przywołaniem wyników głosowania, to jednak związek pomiędzy takim brakiem a faktycznym wynikiem głosowań nie zaszedł.

Jak wynika bowiem z przesłuchania stron, a także z bezspornych pomiędzy stronami okoliczności, osoby które brały udział w głosowaniu, a których głosy zostały policzone „za” - nie wskazywały, by ich decyzja znajdująca swój wyraz w akcie głosowania była spowodowana błędną treścią zawiadomienia, powódka zaś nie starała się wykazać, by taki znaczący z punktu widzenia tego wyniku związek przyczynowy zachodził.

Końcowo należy jedynie wskazać, iż pozostali (prócz wspólnoty) pozwani mają formalnie legitymacje bierną do występowania w sprawie, skoro treść wyroku rzutuje bezpośrednio na ich prawa jako członków wspólnoty w kontekście choćby przynależności do niej i płynących stąd praw i obowiązków.



O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 98 i 108 kpc, przy czym z uwagi na stanowisko pozostałych pozwanych w istocie nie prowadzące do zadzierzgnięcia się sporu i kluczową rolę pozwanej wspólnoty w jego prowadzeniu, Sąd obciążył jedynie tenże podmiot kosztami, nie wnikając, czy z uwagi na nieistnienie uchwały kreującej go będzie on posiadał w dalszym biegu rzeczy zdolność „egzekucyjną”.