

Wyrok z dnia 15 października 2002 r., II CKN 1479/00

Udzielone przez właściciela lokalu umocowanie do głosowania nad zmianą sposobu liczenia większości głosów, o jakim mowa w art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), wymaga dla swej skuteczności pełnomocnictwa rodzajowego.

Sędzia SN Helena Ciepla (przewodniczący)

Sędzia SN Bronisław Czech (sprawozdawca)

Sędzia SN Henryk Pietrkowski

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Miasta Ł. – Pełnomocnika do spraw Wspólnot Mieszkaniowych przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości Organizacji „WIN” 61-65 i Obrońców Westerplatte 12A-16A w Ł. o uchylenie uchwał, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 15 października 2002 r. na rozprawie kasacji pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 24 sierpnia 2000 r.

oddalił kasację i zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.-

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w Łodzi wyrokiem z dnia 25 lutego 2000 r. uchylił uchwały od nr 1 do nr 9 właścicieli lokali (mylnie nazwane uchwałami „Wspólnoty Mieszkaniowej”) nieruchomości Organizacji „WiN” 61-65 i Obrońców Westerplatte 12A-16A z dnia 27 marca 1999 r.

Apelację pozwanej od powyższego wyroku oddalił Sąd Apelacyjny w Łodzi wyrokiem zaskarżonym kasacją.

Podstawą rozstrzygnięcia stały się następujące ustalenia i oceny prawne:

W dniu 27 marca 1999 r. zwołane zostało zebranie pozwanej Wspólnoty o którym zawiadomiono wszystkich właścicieli lokali. Na zebranie przyszło osobiście

19 właścicieli. Nadto stawili się Bohdan W. okazując pełnomocnictwo od 1 właściciela oraz Ewa N. okazując pełnomocnictwo od 47 właścicieli. Obydwoje pełnomocnicy zostali upoważnieni do reprezentowania swoich mocodawców „w pełnym zakresie przepisów ustawy o własności lokali w dwóch przypadkach: mojej nieobecności na zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej i przy podejmowaniu uchwał w trybie indywidualnego zbierania podpisów przez zarząd”. Obecni osobiście na zebraniu właściciele reprezentowali 64,18 % udziałów, w tym pełnomocnik Gminy Ł. 44,67 %. Przewodniczący zebrania uznał, że okazane pełnomocnictwa są ważne i wobec tego w zebraniu bierze udział „49 właścicieli lokali, w tym 19 osobiście”. Następnie przewodniczący zebrania zaproponował inny porządek obrad niż wynikał z zawiadomienia o zebraniu. Przewidziano m.in. podjęcie 9 uchwał, w tym uchwałę nr 1 w sprawie trybu głosowania według zasady: jeden właściciel – jeden głos. Uchwałę nr 1 poddano pod głosowanie jako pierwszą. Przeciw jej przyjęciu głosował pełnomocnik Gminy, zaś pozostali właściciele obecni na zebraniu i pełnomocnicy głosowali za przyjęciem. Stwierdzono, że za przyjęciem uchwały głosowali właściciele 50,44% udziałów, zaś przeciw była Gmina posiadająca 44,67 % udziałów. W następstwie przyjęcia uchwały nr 1 dalsze uchwały, w tym m.in. w kwestii wyboru zarządu, głosowane były według zasady: jeden właściciel – jeden głos.

Zdaniem Sądów obu instancji w myśl przepisów o współwłasności (art. 204 k.c.) większość głosów należy liczyć według wielkości udziałów. Odstąpienie od takiej zasady głosowania przyjęte w art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: "u.w.l."), stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością, sprawowanego przez współwłaścicieli. Do czynności takich – zdaniem wymienionych Sądów – należy również wybór zarządu (art. 20 powołanej ustawy). Do podjęcia uchwały w tych przedmiotach z udziałem pełnomocników potrzebne było udzielenie pełnomocnictwa rodzajowego (art. 98 k.c.). Tymczasem pełnomocnictwa Bohdana W. i Ewy N. nie miały takiego charakteru, albowiem pełnomocnictwo rodzajowe dotyczy określonej kategorii czynności prawnych, niezależnie od tego w ramach jakiej dziedziny zagadnień są podejmowane, zaś przedmiotowe pełnomocnictwa, gdyby je nawet rozumieć jako dotyczące wszelkich czynności określonych w ustawie o własności lokali, to i tak odpowiada to istocie pełnomocnictw ogólnych, a nie rodzajowych. W tej sytuacji uchwała nr 1 nie została

przegłosowana większością głosów według wielkości udziałów, albowiem za jej przyjęciem głosowało 18 właścicieli obecnych na zebraniu, mających 19,51 % udziałów, a przeciw – Gmina, mająca 44,67 % udziałów. Było to niezgodne z wymaganiami art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali. Uchwała ta – zdaniem Sądu Apelacyjnego – jest zatem nieważna, co w konsekwencji powoduje również nieważność uchwał od nr 2 do nr 9, jako podjętych niezgodnie z art. 23 ust. 2 u.w.l.

Pozwana w kasacji zarzuciła naruszenie prawa materialnego „w szczególności art. 98 k.c., a także reguł interpretacyjnych obowiązujących przy tłumaczeniu oświadczeń woli tj. przepisu art. 56 i 65 k.c., art. 22 i 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (...), art. 64 w związku z art. 8 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (...)”, naruszenie prawa procesowego, „w szczególności art. 316 § 2 w związku z art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. przez pominięcie przez sądy obu instancji przy wyrokowaniu okoliczności, że wysokość udziałów we współwłasności została błędnie określona przez powoda, w wyniku czego udziały ujawnione w księgach wieczystych nie odpowiadają rzeczywistemu stanowi prawnemu”. Wskazując na wymienione podstawy kasacyjne pozwana wniosła o uchylenie wyroków Sądów obu instancji i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania oraz „zasądzenie kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych”.

Powódka wniosła o oddalenie kasacji i zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Z kasacji wynika, że zarzut naruszenia prawa procesowego dotyczy przyjętej przez Sąd Apelacyjny wielkości udziałów, wynikającej z księgi wieczystej, gdy tymczasem – zdaniem skarżącej – udziały te nie odpowiadają rzeczywistemu stanowi prawnemu, który powinien zostać przyjęty w niniejszej sprawie. Zarzut ten nie jest zasadny. Usunięcie ewentualnej niezgodności między stanem prawnym przedmiotowej nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić jedynie w drodze powództwa z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz.1301 ze zm.), nie zaś w sprawie niniejszej. Poprzestając na wielkości udziałów we współwłasności wskazanych przez powoda, wynikających z księgi wieczystej i nie prowadząc w tym kierunku dowodów oraz nie rozważając

bliżej tej kwestii w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, Sąd Apelacyjny nie naruszył art. 233 § 1, art. 316 § 2 oraz art. 328 § 2 k.p.c.

2. Jest w sprawie niesporne, że pozwana wspólnota była w dacie podejmowania przedmiotowych uchwał i jest nadal tzw. wspólnotą dużą (art. 20 ust. 1 u.w.l.). W związku z tym do zarządu nieruchomością wspólną pozwanej mają zastosowanie art. 20-32, przy stosowaniu przepisów kodeksu cywilnego w zakresie nie uregulowanym wymienioną ustawą (art. 1 ust. 2 u.w.l.).

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Apelacyjny powołał się na art. 204 k.c. Ustawa o własności lokali w art. 1 ust. 2 stanowi, że w zakresie w niej nie uregulowanym stosuje się przepisy kodeksu cywilnego. W związku z tym skarżąca w uzasadnieniu kasacji trafnie zauważyła, że w sprawie nie ma zastosowania art. 204 k.c., według którego większość współwłaścicieli oblicza się według wielkości udziałów, albowiem kwestia ta w odniesieniu do dużych wspólnot mieszkaniowych uregulowana jest w art. 23 ust. 2 u.w.l., stanowiącym że uchwały właścicieli lokali zapadają większością głosów liczoną według wielkości udziałów, chyba, że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, iż w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Uchybienie to nie ma jednak wpływu na wynik sprawy, skoro podstawowa zasada liczenia większości głosów właścicieli jest taka sama w obu przepisach.

3. Skarżąca utrzymuje, że „Sądy naruszyły przepis art. 23 ust. 2 u.w.l. przez to, iż uznały że głosowanie według zasady jeden właściciel jeden głos przekracza zwykły zarząd, pomimo że sam ustawodawca w ustawie przewidział możliwość takiego głosowania”. Zarzut ten nie jest trafny.

W prawie cywilnym pozytywnym zarówno samo pojęcie zarządu, jak i pojęcia czynności zwykłego zarządu i przekraczających zwykły zarząd nie zostały zdefiniowane. Ustawa o własności lokali w art. 22 ust. 3 i 4 wymienia przykładowo czynności podejmowane przez zarząd wspólnoty, które przekraczają zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną. W piśmiennictwie dotyczącym wykładni wymienionych pojęć, występujących np. w art. 98 i 201 k.c., art. 36 k.r.o. oraz art. 935 k.p.c. przyjmuje się – co podziela Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym kasację w sprawie niniejszej – że zarząd rzeczą wspólną polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkiego rodzaju czynności dotyczących przedmiotu wspólnego prawa. Dał temu wyraz również Sąd Najwyższy przyjmując, że zarząd obejmuje całokształt czynności prawnych i faktycznych dotyczących

majątku wspólnego – wśród nich czynności, których treścią jest zarówno zobowiązanie się do zbycia prawa majątkowego, stanowiącego składnik majątku wspólnego, jak i na przeniesienie tego prawa na inną osobę (uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 10 kwietnia 1991 r., III CZP 76/90, OSNCP 1991, nr 10-12, poz. 117) oraz że zarząd majątkiem wspólnym, to całokształt okoliczności faktycznych i prawnych, które dotyczą tego majątku bezpośrednio lub pośrednio przez osiągnięty skutek gospodarczy (uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 25 marca 1994 r., III CZP 182/93, OSNCP 1994, nr 7-8, poz. 146). Jakkolwiek obie cytowane uchwały dotyczyły bezpośrednio zarządu majątkiem wspólnym małżonków, to wyjaśnienia te można odpowiednio odnieść także do zarządu rzeczą wspólną, o którym mowa w kodeksie cywilnym i w ustawie o własności lokali.

W literaturze przyjął się podział czynności zarządu na: czynności faktyczne, czynności prawne z zakresu prawa materialnego i czynności „procesowe”, polegające na załatwianiu spraw urzędowych, dotyczących rzeczy wspólnych, przed sądami, władzami i urzędami.

4. W doktrynie przyjmuje się, że czynnościami zwykłego zarządu rzeczą wspólną jest załatwianie bieżących spraw związanych z eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach jej aktualnego przeznaczenia. Pozostałe czynności, nie mieszczące się w tych granicach, należą do kategorii czynności przekraczających zwykły zarząd rzeczą wspólną. Jednocześnie podkreśla się, że rozróżnienie tych czynności należy ustalać in casu, dla poszczególnych wypadków odrębnie. Tak też Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powołanej uchwały III CZP 182/93 oraz w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 października 1997 r., II CKN 362/97 (OSNC 1998, nr 2, poz. 33).

Powyższe pozwala uznać za trafne stanowisko zajęte przez Sąd Apelacyjny w zaskarżonym wyroku (i również przez Sąd Okręgowy), że zmiana zasady liczenia większości głosów przy podejmowaniu uchwał właścicieli lokali według wielkości udziałów na liczenie w określonej sprawie, że na każdego właściciela przypada jeden głos (art. 23 ust. 2 u.w.l.), jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd sprawowany przez właścicieli. Taka zmiana sposobu liczenia większości głosów należy bowiem do istotnych czynności zarządu sprawowanego przez właścicieli, tym bardziej – jak w sprawie niniejszej – gdy dotyczy następnie uchwał, które przekraczają zakres zwykłego zarządu (np. uchwała nr 2 – odwołanie członków

zarządu i powołanie innych; uchwała nr 3 – ustalenie planu gospodarczego na okres kwiecień – grudzień 1999 r.).

5. Zarzut naruszenia art. 22 ustawy o własności lokali, dotyczącego czynności podejmowanych przez zarząd wspólnoty, zarówno przekraczających, jak i nie przekraczających zwykłego zarządu, nie został uzasadniony w kasacji i z tej racji nie może zostać uznany za usprawiedliwiony.

6. W doktrynie jest przyjęte – co podziela Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym kasację w sprawie niniejszej – że oddanie głosu w procedurze podejmowania uchwały przez organ kolegialny osoby prawnej, lub podobnej organizacji, jest jednostronną czynnością prawną, którą można dokonać przez pełnomocnika, jeżeli możliwość taka nie została wyłączona przez prawo. Z wyłączeniem takim mamy do czynienia np. w art. 36 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 36 § 2 ze zm.). Brak zaś takiego wyłączenia w ustawie o własności lokali. Przepisy dotyczące spółek handlowych przewidują natomiast wprost możliwość działania wspólnika na zgromadzeniu wspólników przez pełnomocnika (np. art. 243 i 412 k.s.h., poprzednio – art. 234 i 405 k.h., zob. również uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1999 r., II CKN 496/98, OSNC 2000, nr 4, poz. 72). Ubocznie – pomijając występujące w doktrynie różnice zdań co do charakteru prawnego uchwały organu kolegialnego osoby prawnej – trzeba zauważyć, że przeważa pogląd, iż uchwała taka jest szczególnym rodzajem czynności prawnej o ile celem jej jest wywołanie skutków prawnych.

Ustawa o własności lokali nie normuje kwestii pełnomocnictwa udzielanego przez poszczególnych właścicieli lokali. Dlatego w tym przedmiocie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego (art. 1 ust. 2 u.w.l.), z czym związana jest kwestia charakteru przedmiotowych pełnomocnictw występujących w sprawie.

Artykuł 98 k.c. stanowi, że pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu, zaś do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba, że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnych czynności.

Przepisy kodeksu cywilnego nie definiują pojęcia pełnomocnictwa rodzajowego. Natomiast w piśmiennictwie i judykaturze, przyjmuje się, że kryterium rozróżnienia między pełnomocnictwem ogólnym a rodzajowym jest zakres umocowania do działania w imieniu mocodawcy. Pełnomocnictwo ogólne nie

określa w ogóle ani nie wyodrębnia czynności prawnych, do jakich pełnomocnik został umocowany. Natomiast pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot. Jeżeli rodzaj czynności prawnej nie jest w pełnomocnictwie określony w sposób wyraźny, dla ustalenia rzeczywistej woli reprezentowanego mają zastosowanie reguły interpretacyjne obowiązujące przy tłumaczeniu oświadczeń woli (art. 56 i 65 k.c.). Tak np. przyjmuje Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 listopada 1998 r., II CKN 866/97 (OSNC 1999, nr 3, poz. 66), trafnie powołanym przez skarżącego, co podziela Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym kasację w sprawie niniejszej.

Według treści przedmiotowych pełnomocnictw Bohdan W. i Ewa N. zostali upoważnieni do reprezentowania swoich mocodawców „w pełnym zakresie przepisów ustawy o własności lokali w dwóch przypadkach: mojej nieobecności na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej i przy podejmowaniu uchwał w trybie indywidualnego zbierania podpisów przez zarząd”. Tak sformułowane umocowanie świadczy o tym, że przedmiotowo odnosi się ono do wszystkich czynności zarządu przysługujących właścicielowi lokalu (faktycznych, prawnych, „procesowych”) wynikających nie tylko z ustawy o własności lokali, ale także – przez art. 1 ust. 2 u.w.l. – z kodeksu cywilnego. Nie świadczy zaś o tym, – nawet przy zastosowaniu reguł interpretacyjnych obowiązujących przy tłumaczeniu oświadczeń woli (art. 56 i 65 k.c.) – że mamy do czynienia z pełnomocnictwem rodzajowym, albowiem brak jest określenia rodzaju czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiotu. Pełnomocnictwa te bowiem nie wymieniają konkretnego zebrania właścicieli lokali i przewidzianego na nim porządku obrad. W tym miejscu trzeba przypomnieć, że w piśmiennictwie przyjmuje się, iż uchwały wspólnoty mieszkaniowej, w której obowiązują zasady zarządu ustawowo określone dla dużych wspólnot mieszkaniowych, zmierzające (uchwały) do wywołania skutków prawnych, należy uznać za swoisty rodzaj czynności prawnych. Do ich skutecznego działania, gdy przekraczają zakres zwykłego zarządu, wymagane jest pełnomocnictwo rodzajowe, którego w sprawie niniejszej brak.

Skoro uchwała właścicieli lokali w przedmiocie zmiany sposobu liczenia większości głosów, przewidziana w art. 23 ust. 2 u.w.l., była czynnością przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością wspólną, to do udziału w głosowaniu nad nią wymagane było pełnomocnictwo rodzajowe (art. 98 k.c.). Przedmiotowe pełnomocnictwa nie spełniają tego wymagania, przeto wymieniona uchwała i

pozostałe uchwały na zebraniu właścicieli lokali w dniu 27 marca 1999 r., nie zostały podjęte większością głosów liczoną według wielkości udziałów. Uchylenie tych uchwał nie narusza zatem art. 23 ust. 2 u.w.l. Zauważyć przy tym trzeba, że podane w ustaleniach sądów dane co do liczby właścicieli lokali obecnych na zebraniu mogą budzić pewne wątpliwości i dlatego przytoczone zostały wyżej w cudzysłowie. Kwestia ta nie jest jednak przedmiotem kasacji.

7. W końcu nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 64 w związku z art. 8 Konstytucji. Przepisy te dotyczą konstytucyjnej zasady ochrony własności i nie zostały naruszone przez przyjęcie, że przedmiotowe pełnomocnictwa ocenione zostały jak wyżej zostało przytoczone.

Skoro podstawy kasacji okazały się nieusprawiedliwione, Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 393¹² k.p.c. oraz art. 98 i 108 § 1 k.p.c. w związku z art. 393¹⁹ i 391 k.p.c.