



Sygn. akt I CSK 1047/14

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 15 stycznia 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Marta Romańska

SSN Karol Weitz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa F. spółki prawa Republiki Cypru z siedzibą w L.  
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej "W." nieruchomości położonej przy ul. U. nr  
[...] w W.

o uchylenie uchwały,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 15 stycznia 2016 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 14 lutego 2014 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania  
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

F., spółka z siedzibą w L. (dalej: „F.”), jako właściciel lokali wniosła powództwo o uchylenie uchwały podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową „W.” z siedzibą w W. (dalej: „Wspólnota”), oznaczonej jako „Uchwała nr .../2011 Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. U. nr [...] w W. z dnia 10 maja 2011 r. w sprawie: zamiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną” (dalej: „Uchwała nr .../2011”). Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 1 lutego 2013 r. uchylił zaskarżoną uchwałę.

W sprawie ustalono, że na zebraniu właścicieli, pierwotnie zwołanym w dniu 21 marca 2011 r., a następnie wznowionym w dniu 10 maja 2011 r. obecni byli w dniu wznowienia właściciele reprezentujący 51,08 % udziałów. W imieniu właścicieli trzydziestu lokali w zebraniu brał udział i głosował pełnomocnik mający pełnomocnictwa udzielone w formie pisemnej. Zebranie było protokołowane przez notariusza. W pierwszym głosowaniu w dniu 10 maja 2011 r., przeprowadzonym, gdy obecni byli właściciele reprezentujący 50,65 % udziałów, Uchwała nr .../2011 nie została podjęta, gdyż głosowali za nią właściciele reprezentujący 49,99 % udziałów, a przeciw – właściciele reprezentujący 1,09 % udziałów. Po przybyciu kolejnych właścicieli oraz sporządzeniu uzupełniającej listy obecności głosowanie w dniu 10 maja 2011 r. ponowiono. W wyniku drugiego głosowania Uchwała nr .../2011 została podjęta – poparli ją właściciele reprezentujący 50,40 % udziałów, a przeciwko byli właściciele reprezentujący 1,09 % udziałów. Zgodnie z Uchwałą nr .../2011 zarząd nieruchomością wspólną powierzono Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. U. numer [...], w W.

Sąd Okręgowy przyjął, że w świetle art. 99 § 1 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2, art. 18 ust. 1, 2a i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (ówcześnie jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm., obecnie jedn. tekst: Dz. U. z 2015 r., poz. 1892, dalej: u.w.l.) pełnomocnictwo do głosowania na uchwałą wspólnoty, która ma za przedmiot zmianę sposobu zarządu nieruchomością wspólną, powinno być udzielone w formie aktu notarialnego, gdyż uchwała taka jest protokołowana przez notariusza, a w świetle art. 104 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (jedn. tekst: Dz. U. z 2014 r., poz. 164 ze zm., dalej:

u.p.n.) protokoły spisuje się w formie aktu notarialnego. Sąd nie podzielił zarzutu, że ponowienie głosowania nad Uchwałą nr .../2011 stanowiło naruszenie art. 20 w zw. z art. 23 ust. 2 i art. 32 u.w.l., gdyż przepisy ustawy o własności lokali nie zakazują przeprowadzania ponownego głosowania nad uchwałą w sytuacji, w której po pierwszym głosowaniu uchwała nie uzyskała wymaganej większości głosów, a następnie zwiększyła się liczba właścicieli uczestniczących w zebraniu i w ponownym głosowaniu możliwe stało się uzyskanie wymaganej większości.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 1 lutego 2013 r. wniosła Wspólnota. Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 14 lutego 2014 r. oddalił apelację. Podzielił pogląd, że pełnomocnictwo do głosowania uchwały co do zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną w świetle art. 99 § 1 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 i art. 18 ust. 2 a u.w.l. dla swej ważności wymaga formy aktu notarialnego. Przyjął, że w myśl art. 104 § 4 u.p.n. uchwała zaprotokołowana przez notariusza jest aktem notarialnym. Zwrócił dodatkowo uwagę na to, że uchwały właścicieli – zgodnie z art. 22 ust. 2 u.w.l. – zapadają w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, co oznacza, że pełnomocnictwo do reprezentowania właściciela lokalu na zebraniu jest pełnomocnictwem rodzajowym. Oznacza to, że musi być nie tylko sporządzone we właściwej formie (pisemnej albo odpowiadającej formie czynności, która ma być podjęta w wyniku głosowania), ale – według art. 98 k.c. – wymieniać również rodzaj czynności, do których upoważniony jest pełnomocnik. Wadliwe jest w więc pełnomocnictwo zawierające ogólne upoważnienie do podejmowania wszelkich uchwał określonej wspólnoty lub wszystkich uchwał, które mają być przedmiotem danego zebrania właścicieli.

Wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 14 lutego 2014 r. zaskarżyła F. W skardze kasacyjnej w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.) zarzuciła naruszenie art. 99 § 1 k.c. w zw. z art. 18 ust. 2a u.w.l. Wniosła na tej podstawie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu bądź o orzeczenie co do istoty sprawy przez zmianę wyroku Sądu Okręgowego z dnia 1 lutego 2013 r. i oddalenie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Naruszenie art. 99 § 1 k.c. w zw. z art. 18 ust. 2a u.w.l. zdaniem skarżącej polegało na tym, że Sąd drugiej instancji błędnie przyjął, że zaprotokołowana przez notariusza uchwała właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową, dotycząca zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, stanowi czynność dokonywaną w formie aktu notarialnego, wobec czego pełnomocnictwo do reprezentacji i głosowania na zebraniu właścicieli pochodzące od właściciela lokalu musi również być udzielone w formie aktu notarialnego.

Dopuszczalne jest uczestniczenie w zebraniu właścicieli i oddanie głosu przy podejmowaniu uchwały przez pełnomocnika (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2002 r., II CKN 1479/00, OSNC 2004, nr 1, poz. 8). Odróżnić jednak należy oddanie głosu, do czego upoważnia pełnomocnictwo, od uchwały właścicieli, która zostaje podjęta jako rezultat głosowania. Pełnomocnik, który głosuje w imieniu reprezentowanego przez siebie właściciela lokalu, nie dokonuje czynności w postaci uchwały. Czynność ta jest wynikiem głosowania. Pełnomocnik nie jest umocowany do podjęcia uchwały, lecz do oddania głosu w głosowaniu nad tą uchwałą. Jeśli więc ustawa wymaga, aby uchwałę właścicieli zaprotokołował notariusz (art. 18 ust. 2a u.w.l.), a protokół taki przybiera postać aktu notarialnego (art. 104 § 4 u.p.n.), to nie oznacza to, że wymaganie dochowania tej formy odnosi się również do udzielenia pełnomocnictwa przez właściciela lokalu. Skoro bowiem czynnością, której dokonuje pełnomocnik, jest oddanie głosu, a szczególna forma zastrzeżona jest dla samej uchwały, która zostaje podjęta w następstwie głosowania, to nie zachodzi sytuacja, o której mowa w art. 99 § 1 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l. Pełnomocnictwo do udziału w zebraniu właścicieli i głosowania na tym zebraniu nie wymaga zatem formy aktu notarialnego, chociażby głosowana uchwała podlegała zaprotokołowaniu przez notariusza.

Podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 99 § 1 k.c. w zw. z art. 18 ust. 2a u.w.l. jest więc zasadny. Powoduje to uchylenie zaskarżonego wyroku z dnia 14 lutego 2014 r. Brak w sprawie ustaleń co do treści pełnomocnictw, którymi posługiwał się pełnomocnik trzydziestu właścicieli lokali głosując nad Uchwałą nr .../2011. Kopii tych pełnomocnictw nie ma w aktach sprawy. Sąd Apelacyjny ponownie rozpoznając sprawę powinien ustalić treść pełnomocnictw i ocenić wynikający z nich zakres umocowania pełnomocnika.

Z tych względów, na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 398<sup>21</sup> k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.

eb