



Sygn. akt I CSK 396/17

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 21 marca 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Owczarek (przewodniczący)  
SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)  
SSN Paweł Grzegorzczak

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z powództwa E.K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości [...]

i „V.” spółce z o.o. w W.

o ustalenie nieistnienia uchwały i o ustalenie nieważności umowy ewentualnie

o unieważnienie uchwały i unieważnienie umowy,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 9 marca 2018 r.,

skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego w W.

z dnia 19 stycznia 2017 r., sygn. akt I ACa .../15,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powódki  
na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości  
[...] w W. kwotę 180 (sto osiemdziesiąt) zł  
tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym przez powódkę E.K. wyrokiem z dnia 19 stycznia 2017 r. Sąd Apelacyjny w W. na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 14 sierpnia 2015 r. zmienił wyrok sądu pierwszej instancji w ten sposób, że nie obciążył powódki kosztami procesu należnymi pozwanym, Wspólnocie mieszkaniowej budynku posadowionym na nieruchomości przy ul. K. i spółce z o.o. „V.” z siedzibą w W., oddalił apelację w pozostałym zakresie oraz nie obciążył powódki kosztami postępowania apelacyjnego.

W sprawie tej ustalono, co następuje:

W dniu 12 listopada 2008 r. na zebraniu właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę została podjęta uchwała o nr [...] . W uchwale tej właściciele lokali wyrazili zgodę na: 1) wyodrębnienie własnościowe lokalu stanowiącego strych budynku przy ulicy K. w W. (dalej „budynek”) oraz na przeprowadzenie nadbudowy budynku oraz przebudowy strychu budynku, 2) zawarcie umów przedwstępnych, zobowiązujących i ostatecznych z pozwaną spółką, dotyczących sprzedaży położonych w budynku lokali: a) strychu (wraz ze zgodą na jego przebudowę oraz na zmianę przeznaczenia strychu na lokal lub lokale mieszkalne i wyodrębnienie tego lokalu lub lokali oraz b) lokali, które powstaną w wyniku nadbudowy budynku wraz ze związanymi z tym zmianami wysokości udziałów poszczególnych członków Wspólnoty we współwłasności wszelkich części budynku i jego urządzeń, które nie będą służyły wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w prawie użytkownika wieczystego działki gruntu, na której budynek jest posadowiony, 3) powierzyli zarządowi Wspólnoty realizowanie i reprezentowanie Wspólnoty oraz właścicieli lokali we wszelkich sprawach związanych z czynnościami polegającymi na: a) przeprowadzeniu remontu części wspólnych budynku, b) wyodrębnieniu własnościowego lokalu stanowiącego strych budynku, c) przeprowadzeniu nadbudowy budynku, d) zawarciu umów, o których mowa powyżej i czynności z tym związanych, e) dokonaniu sprostowania zapisów w księgach wieczystych odnośnie księgi wieczystej prowadzonej dla budynku w zakresie udziałów w nieruchomości wspólnej przysługujących poszczególnym

właścicielom lokali położonych w budynku, 4) postanowili, że zgody, o których mowa w punkcie 1, 2 i 3 powyżej, udzielone zostają pod warunkiem, że suma świadczeń dokonanych przez inwestora, to jest pozwaną Spółkę, na rzecz pozwanej Wspólnoty nie będzie mniejsza niż 2 700 000 zł, oraz że inwestor zagwarantuje, że w ramach remontu w budynku zainstalowana zostanie nowa winda.

Za przyjęciem uchwały oddano 18 głosów, przeciw oddano 5 głosów, nikt nie wstrzymał się od głosu. Głosowanie odbyło się według zasady, że na każdego właściciela przypadał jeden głos. W głosowaniu, jako pełnomocnik właścicieli lokali: [...], na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w formie pisemnej oraz jako pełnomocnik właścicieli lokali: [..], na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, działał Pan M.P. Pozostali właściciele głosowali osobiście. W głosowaniu uczestniczyła też pełnomocnik Prezydenta Miasta W. Uchwała została zawarta w formie aktu notarialnego, repetytorium A nr [...], zaś w preambule uchwały wskazano, że zostaje ona podjęta w wykonaniu wcześniejszej uchwały z 7 stycznia 2008 r. o nr [...].

Dnia 6 lipca 2009 r. członkowie Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, Reprezentant Miasta oraz Prezes Zarządu pozwanej spółki zawarli umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz oddania w użytkowanie wieczyste części gruntu, jak też oświadczenie o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej, w formie aktu notarialnego. W tej umowie, w oparciu o uchwałę numer [...] pozwanej Wspólnoty z 12 listopada 2008 r. (§ 5 tej umowy), członkowie zarządu pozwanej Wspólnoty dokonali wskazanych tam rozporządzeń.

W wyroku z 10 września 2013 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I ACa .../13, Sąd Apelacyjny w W. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w W. z 23 października 2012 r., wydany w sprawie o sygn. akt I C .../09, w ten sposób, że ustalił, iż uchwała numer [...] Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy K. w W. z dnia 7 stycznia 2008 r. nie istnieje.

Powódka E.K. wniosła o ustalenie nieistnienia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej [...] w W. o nr [...], jako podjętej bez wymaganej większości głosów oraz ustalenie nieważności umowy z 6 lipca 2009 r., zawartej przez pozwanych w wykonaniu zaskarżonej uchwały, ewentualnie o unieważnienie

zaskarżonej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej [...] w W. oraz ustalenie nieważności umowy z dnia 6 lipca 2009 r. albo unieważnienie umowy zawartej przez pozwanych w wykonaniu zaskarżonej uchwały, to jest umowy z dnia 06 lipca 2009 r.

Sąd Okręgowy wyrokiem z 14 sierpnia 2015 r. oddalił powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały i o ustalenie nieważności umowy, oddalił powództwo ewentualne o unieważnienie uchwały i o unieważnienie umowy oraz orzekł o kosztach procesu.

Oddalając apelację powódki, co do roszczenia będącego przedmiotem sporu Sąd Apelacyjny stwierdził, że w rozpoznawanej sprawie zasady z art. 233 § 1 k.p.c. nie zostały naruszone, gdyż ocena zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności ocena zebranych w sprawie dokumentów i poczynione na ich podstawie ustalenia faktyczne zostały dokonane przez Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy.

Zdaniem Sądu II instancji także większość zarzutów powódki dotyczących naruszenia prawa materialnego jest niezasadna. Za zasadny należało uznać tylko zarzut naruszenia art. 98 k.c. w tym zakresie, że pełnomocnik m. W. nie był należycie umocowany, ponieważ nie posiadał wymaganego pełnomocnictwa rodzajowego do podjęcia zaskarżonej uchwały. Pełnomocnictwo nr [...] z 25 lipca 2008 r. jest bowiem pełnomocnictwem ogólnym.

Należy zauważyć, że faktycznie przepisy kodeksu cywilnego nie definiują pojęcia pełnomocnictwa rodzajowego. Jednak 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.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego prawidłowo powódka wykazała, że ww. pełnomocnictwo nie spełnia wymagań dla pełnomocnictwa rodzajowego, jednak

z uwagi na przyjęcie formy głosowania jeden lokal jeden głos, to pozytywna ocena tego zarzutu, nie wywiera wpływu na końcowy wniosek Sądu Apelacyjnego.

Natomiast za prawidłowy należy uznać pogląd Sądu I instancji, że pozostałe pełnomocnictwa spełniają wymagania pełnomocnictwa rodzajowego i zostały udzielone w prawidłowej formie i jako takie są ważne w świetle art. 98 k.c. Zastrzeżenia powódki w zakresie pozostałych pełnomocnictw rodzajowych dotyczyły tego, iż nie obejmowały one zgody na podjęcie uchwały w punkcie 4, tj. wyrażenia zgody pod warunkiem, że zostanie zainstalowana nowa winda oraz suma świadczeń na rzecz Wspólnoty nie będzie niższa niż 2 700 000 zł oraz, że powinny one być sporządzone w formie aktu notarialnego.

W zakresie pierwszego zastrzeżenia należało ustalić, jaki był cel zawartej pomiędzy stronami umowy, poprzez wykładnię oświadczeń woli podmiotów stawających do aktu notarialnego zgodnie z art. 65 k.c. Podstawowym celem wykładni oświadczeń woli jest ustalenie znaczenia potrzebnego dla określenia praw i obowiązków stron stosunków cywilnoprawnych. W tym zakresie sporne sformułowanie, które faktycznie zostało zawarte w uchwale [...] nie można odczytywać, jako czynność wykraczającą poza istniejące umocowanie. Celem Wspólnoty było przeprowadzenie remontu nieruchomości. Zapis natomiast znajdujący się w akcie notarialnym uściślał tę kwestię i gwarantował Wspólnocie jego prawidłowe wykonanie. Wskazana kwota zabezpieczała zakres prac, jaki miał być przez inwestora wykonany.

Co do drugiej kwestii, to nie był pomiędzy stronami sporny fakt, iż uchwała [...] dotyczyła czynności przekraczających zwykły zarząd i udzielała zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do dokonania czynności, które dla swojej ważności muszą zostać udzielone w formie aktu notarialnego. Naruszenie art. 99 § 1 k.c. w zw. z art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali zdaniem skarżącej polegało na tym, że Sąd Okręgowy błędnie przyjął, że skoro zaprotokołowana przez notariusza uchwała właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową [...] stanowi czynność dokonywaną w formie aktu notarialnego, to pełnomocnictwo do reprezentacji i głosowania na zebraniu właścicieli pochodzące od właściciela lokalu nie musi również być udzielone w formie aktu notarialnego.

Zdaniem Sądu II instancji, dopuszczalne jest uczestniczenie w zebraniu właścicieli i oddanie głosu przy podejmowaniu uchwały przez pełnomocnika. 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 uchwałą właścicieli zaprotokołował notariusz (art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali), a protokół taki przybiera postać aktu notarialnego (art. 104 § 4 prawo o notariacie), 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 ustawy o własności lokali. Pełnomocnictwo do udziału w zebraniu właścicieli i głosowania na tym zebraniu nie wymaga, zatem formy aktu notarialnego, chociażby głosowana uchwała podlegała zaprotokołowaniu przez notariusza (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 stycznia 2016 r., I CSK 1047/14).

Powódka w skardze kasacyjnej zarzuciła naruszenie: I. Przepisów prawa materialnego, tj.: 1) art. 99 § 1 k.c. w zw. z art. 73 § 2 k.c. w zw. z art. 158 k.c. w zw. z art. 1 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. r. (jedn. tekst Dz. U. z 2015, poz. 1892, dalej „u.w.l.”) przez błędną jego wykładnię polegającą na uznaniu, że pełnomocnictwa do głosowania nad uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości wspólnej, zawarcie umów przedwstępnych, zobowiązujących i ostatecznych dotyczących nieruchomości wspólnej, nie wymagają formy aktu notarialnego nawet wówczas, gdy w wyniku podjęcia uchwały dochodzi do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości; 2) art. 99 § 1 k.c. w zw. z art. 7 ust. 2 i art. 22 ust.2 u.w.l.”) w zw. z art. 104 § 4 Ustawy Prawo o notariacie (Dz. U. z 2014 r., poz. 164 ze zm., dalej: u.p.n.) przez błędną jego wykładnię polegającą na uznaniu, że pełnomocnictwa do głosowania nad uchwałą wspólnoty mieszkaniowej w przedmiocie wyodrębnienia

lokalu, zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w następstwie sprzedaży wyodrębnionych lokali mogą być udzielone w zwykłej formie pisemnej choć uchwała w tym przedmiocie w myśl powołanych przepisów wymaga zachowania formy aktu notarialnego; 3) art. 98 k.c. przez uznanie, że treść pełnomocnictw udzielonych M.P. przez członków Wspólnoty: [...] uprawniały do głosowania w imieniu ww. nad uchwałą [...]wyrażającą zgodę na sprzedaż nieruchomości wspólnej, wyodrębnienie własnościowe lokali i zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej, podczas gdy przedmiotowe pełnomocnictwa nie zawierały zastrzeżenia, że mocodawcy wyrażają zgodę na sprzedaż nieruchomości jedynie pod warunkiem, że suma świadczeń na rzecz Wspólnoty nie będzie niższa niż 2 700 000 zł.

II. Przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik sprawy tj.: art. 217 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez nieuzasadnione oddalenie osobowych wniosków dowodowych zgłoszonych przez powódkę w postaci zeznań świadków – osób uczestniczących przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały na okoliczność rażących uchybień przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie zasługują na uwzględnienie zarzuty naruszenia prawa procesowego. Sąd Apelacyjny wskazał przekonywująco, że dla rozpoznania powództwa, w którym powódka żądała ustalenia nieistnienia lub ewentualnie unieważnienia uchwały [...] podjętej na zebraniu właścicieli lokali w dniu 12 listopada 2008 r. przeprowadzenie wskazanych dowodów osobowych było zbędne. Powódka wskazywała, że podstawą jej żądania jest naruszenie przepisów prawa poprzez nieprawidłowości związane z udzieleniem pełnomocnictw przez właścicieli lokali. Skarżący nie wykazali, że przesłuchanie wskazanych świadków miałyby jakiegokolwiek znacznie dla ustalenia, czy pełnomocnictwa zostały udzielone prawidłowo. Nie uwzględniając wniosków dowodowych skarżących Sąd Apelacyjny nie naruszył art. 217 § 1 i 2 k.p.c., gdyż zgłaszane dowody w niczym nie uprawdopodobniłyby, czy udzielenie pełnomocnictw do udziału w zgromadzeniu właścicieli lokali było zgodne z prawem.

Zupełnie nieuzasadnione są też zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego. To, że zgodnie z art. 99 § 1 k.c. pełnomocnictwo do dokonania

czynności prawnej powinno być udzielone w takiej formie, jaka jest wymagana dla tej czynności dotyczy umów i czynności jednostronnych. Pełnomocnictwo do dokonania jednostronnej czynności prawnej dlatego musi być udzielone w tej samej formie co sama czynność, gdyż w istocie pełnomocnik zastępuje wtedy oświadczenie woli mocodawcy, które jest podstawowym składnikiem czynności prawnej. Także pełnomocnictwo do zawarcia umowy powinno być udzielone w tej samej formie co sama czynność, gdyż bez oświadczenia drugiej strony umowy nie dojdzie ona do skutku. Istotą umowy jest zgodność oświadczeń woli jej uczestników. Pełnomocnictwo do złożenia takiego oświadczenia woli powinno wobec tego być złożone w takiej formie, jaka wymagana jest dla oświadczenia woli mocodawcy. Wymóg takiej samej formy dla pełnomocnictwa i oświadczenia woli, które stanowią podstawowy składnik stanu faktycznego tworzącego jednostronną czynność prawną albo umowę jest więc uzasadniony, mając na uwadze znaczenie oświadczenia mocodawcy dla bytu czynności prawnej.

Inaczej przedstawia się sprawa w wypadku uchwały, w rozpoznawanej sprawie uchwały zgromadzenia właścicieli lokali. Uchwała jest specjalnym rodzajem czynności prawnej, która pod kilkoma względami różni się od klasycznej czynności prawnej, o której mowa w kodeksie cywilnym. Jedną z tych różnic jest to, że ważność uchwały nie ocenia się na zasadzie konsensusu składanych oświadczeń woli, lecz decyduje tutaj tzw. zasada majoryzacji. Uchwała jest ważnie podjęta, jeżeli oddanych zostanie za nią przewidziana większość głosów. Brak wobec tego tak ścisłego związku pomiędzy oświadczeniem woli (aktem głosowania) a ważnością uchwały, jak w przypadku klasycznej czynności prawnej. Z tego względu nie można uznać, że pełnomocnictwo do udziału w zgromadzeniu i głosowaniu nad uchwałą musi być udzielone w takiej formie, jaka jest wymagana dla podjęcia samej uchwały. Przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst Dz. U. z 2018, poz. 716, dalej u.w.l.) wymagają między innymi formy notarialnej dla uchwały właścicieli lokali udzielającej zarządowi zgody na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy i udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do dokonania tej czynności. Jak wynika z art. 7 ust. 2 u.w.l. umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu wymaga formy notarialnej. Skoro zaś uchwała ma zawierać nie tylko zgodę na ustanowienie



odrębnej własności lokalu, ale także pełnomocnictwo dla zarządu dla dokonania takiej czynności, to do tej uchwały ma wprost zastosowanie art. 99 § 1 k.c. Pełnomocnictwo do dokonania czynności prawnej polegającej na ustanowieniu odrębnej własności lokalu, zawarte w uchwale właścicieli, jest zupełnie innym pełnomocnictwem niż pełnomocnictwo do głosowania nad uchwałą. Właściciel lokalu udziela pełnomocnictwa do głosowania nad uchwałą, a dopiero sama uchwała zawiera pełnomocnictwo do ustanowienia odrębnej własności lokalu, na co trafnie zwrócił uwagę Sąd Apelacyjny. Należy również podkreślić, że żaden przepis nie wymaga, aby pełnomocnictwo do głosowania na zebraniu właścicieli wymagało formy notarialnej. Co więcej zgodnie z art. 23 u.w.l. uchwały właścicieli tworzących wspólnotę mogą być podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Gdyby przyjąć, jak zakłada to skarżąca, że pełnomocnictwo do udziału w walnym zgromadzeniu wymaga formy notarialnej, to zbieranie głosów przez zarząd wymagałoby udziału w tym procederze notariusza. Byłoby to zupełne zaprzeczenie celu, dla którego ustanowiony został tryb głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, który ma ułatwiać zebranie wymaganej ilości głosów. Sam system podejmowania uchwał przez właścicieli lokali także wskazuje, że nie ma wymogu zachowania formy notarialnej dla pełnomocnictwa do głosowania nad uchwałą. Wobec tego, uznać należy, że ani z kodeksu cywilnego, ani z ustawy o własności lokali, nie wynika obowiązek zachowania formy notarialnej dla pełnomocnictwa do głosowania nad uchwałą zgromadzenia właścicieli lokali, dla której przewidziana jest forma notarialna.

Skarżąca nie wykazała również, aby nie zamieszczenie w pełnomocnictwie wzmianki, o zabezpieczeniu w postaci udzielenia zgody pod warunkiem, że suma świadczeń dokonanych przez inwestora, na rzecz pozwanej Wspólnoty nie będzie mniejsza niż 2 700 000 zł, oraz że inwestor zagwarantuje, że w ramach remontu w budynku zainstalowana zostanie nowa winda prowadzić może do nieważności pełnomocnictwa. W uchwale podjętej z udziałem pełnomocników te warunki zostały przewidziane, zupełnie bezpodstawne jest wobec tego twierdzenie, że pełnomocnictwo do głosowania nad uchwałą jest nieważne skoro uchwała zawiera to, czego brak w umocowaniu miałby spowodować jej nieważność.

Warto natomiast podkreślić, że określone w uchwale zabezpieczenia mogą być brane pod uwagę przy ocenie wywiązania się obowiązków przez zarząd zawierający umowę z inwestorem i stanowić podstawę roszczeń wobec członków zarządu, albo inwestora, który zobowiązał się do określonych świadczeń wobec wspólnoty, jeżeli ich nie wykonał.

Zarzuty naruszenia art. 99 § 1 k.c. w zw. z art. 73 § 2 k.c. w zw. z art. 158 k.c. w zw. z art. 1 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. r. oraz naruszenia art. 99 § 1 k.c. w zw. z art. 7 ust. 2 i art. 22 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 104 § 4 Ustawy Prawo o notariacie są wobec tego bezpodstawne. Mając powyższe na względzie Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c., orzekł, jak w sentencji.

kc

jw