

POSTANOWIENIE

Dnia 8 listopada 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Bogumiła Ustjanicz

SSN Karol Weitz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa A. M., J. S., E. N., A. K., E. M., Z. S., E. N. i B. K.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości
przy ulicy K. w S.
o ustalenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 8 listopada 2018 r.,
skargi kasacyjnej powoda E. N.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 22 lutego 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

odrzuca skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Powodowie E. M., A. M., Z. S., J. S., E. N., E. N., B. K. i A. K. wniesli pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynków przy ul. K. w S. (dalej także jako: „Wspólnota”), domagając się ustalenia, że uchwała nr 1/13 z dnia 21 marca 2013 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2012 i udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty (dalej jako: „uchwała nr 1/13”) oraz uchwała nr 3/13 z dnia 21 marca 2013 r. w sprawie wyrażenia zgody na przeksięgowanie środków finansowych z rezerwy finansowej w kwocie 6 000 zł i pożyczek za 2012 r.

w kwocie 2 016 z rachunku bieżącego na rachunek funduszu remontowego (dalej jako: „uchwała nr 3/13”) nie istnieją w obrocie prawnym.

Powodowie powołali się na to, że z treści uchwał wynika, iż za ich podjęciem głosowali właściciele mający łącznie 62,10% udziałów w części wspólnej, podczas gdy w rzeczywistości za uchwałami skutecznie głosowali właściciele mający 22,4% udziałów, ponieważ głosy obejmujące pozostałe udziały oddane za uchwałami były wadliwe. Wadliwość ta miała wynikać z faktu, że w wypadku lokali stanowiących wspólność majątkową małżeńską lub współwłasność w odniesieniu do części lokali głosował lub pełnomocnictwa do głosowania udzielił tylko jeden z małżonków lub współwłaścicieli, oraz z faktu, że niektórzy z właścicieli udzieliłi pełnomocnictwa do głosowania członkom zarządu Wspólnoty, a ze względu na przedmiot uchwał istniał konflikt interesów, gdyż członkowie zarządu głosowali w ten sposób we własnych sprawach.

Wyrokiem z dnia 4 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy w G. oddalił powództwo.

Sąd ustalił, że powodowie są właścicielami lokali mieszkalnych wchodzących w skład Wspólnoty i współwłaścicielami nieruchomości, na której położony jest budynek składający się z lokali mieszkalnych. Na dzień 21 marca 2013 r. właścicielami lokali mieszkalnych byli m.in. W. R. – lokal nr 67/1 (udział 0,021), K. R. – lokal nr 67/4 (udział 0,022), I. i J. R. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej – lokal nr 67/6 (udział 0,040), A. N. i K. J. na zasadach współwłasności w częściach ułamkowych – lokal nr 68/2 (udział 0,035), K. i T. S. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej – lokal nr 68/3 (udział 0,025), E. B. – lokal nr 68/4 (udział 0,024), T. i T. K. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej – lokal nr 68/6 (udział 0,038), B. i H. K. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej – lokal nr 69/2 (udział 0,032), E. i E. N. na zasadach współwłasności w częściach ułamkowych – lokal nr 69/3 (udział 0,024), B. i A. K. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej – lokal nr 69/4 (udział 0,029), M. K. – lokal 70/3 (udział 0,016), M. i E. K. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej – lokal nr 70/6 (udział 0,026), B. C. – lokal nr 71/4 (udział 0,020), A. i W. K. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej – lokal nr 71/6 (udział 0,022), I. i M. O. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej – lokal nr 72/1 (udział 0,018), A. i P. N.

na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej – lokal nr 72/5 (udział 0,037), E. i A. M. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej – lokal nr 72/6 (udział 0,022), Z. i J. S. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej – lokal nr 73/1 (udział 0,035), E. i W. K. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej – lokal nr 73/3 (udział 0,025) oraz J. i G. P. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej – lokal nr 73/4 (udział 0,025).

Na zebraniu właścicieli lokali mieszkalnych Wspólnoty w dniu 21 marca 2013 r. podjęto uchwałę nr 1/13 i uchwałę nr 3/13. Część właścicieli była reprezentowana przez pełnomocników. O. B. oraz E. i J. K. udzielili pełnomocnictwa K. S., C. J. – J. J., E. B., M. K. i B. C. – W. K., który był pracownikiem zarządcy i pełnił funkcję administratora, R. T. oraz B. i P. Ż. – M. K., która była członkiem zarządu Wspólnoty, a W. R., R. M., T. K., W. K., J. P. i M. K. – J. R., który był członkiem zarządu Wspólnoty, przy czym W. R. podpisała pełnomocnictwo na rzecz J. R. również za swoją matkę K. R.

Uchwały nr 1/13 i nr 3/13 były przedmiotem postępowania o ich uchylenie (art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 716 ze zm., dalej jako: „u.w.l.”) wszczętego na skutek powództwa Z. i J. S., A. i B. K., E. i E. N. oraz A. i E. M. Sąd Okręgowy w G. wyrokiem z dnia 17 marca 2014 r., sygn. akt I C (...), oddalił powództwo. Wyrok ten uprawomocnił się. W postępowaniu w sprawie o sygn. akt I C (...) nie podnoszono zarzutu w kwestii nieistnienia uchwał nr 1/13 i uchwały nr 3/13.

Sąd ocenił, że powodowie mają interes prawny (art. 189 k.p.c.) w żądaniu ustalenia nieistnienia uchwały nr 1/13 i uchwały nr 3/13, gdyż jego uwzględnienie miałoby przełożenie na prawa i obowiązki powodów jako członków Wspólnoty m.in. w zakresie rozliczeń finansowych.

Rozważając zarzuty odnoszące się do wadliwości głosowania i pełnomocnictw w świetle art. 22 ust. 1 i 2 oraz art. 23 ust. 1 i 2 u.w.l. Sąd przyjął, że w sytuacji, w której lokal stanowi wspólność majątkową małżeńską, z zasad zarządu majątkiem wspólnym określonych w art. 36, art. 36¹ § 1 i 2, art. 37 § 1 i art. 40 k.r.o. wynika, iż każdy z małżonków może samodzielnie brać udział w zebraniu właścicieli lokali i głosować bez dodatkowego umocowania w postaci

pełnomocnictwa uzyskanego od drugiego małżonka, a także samodzielnie udzielić pełnomocnictwa do głosowania. Małżonkowie mogą także brać udział razem w zebraniu, ale wtedy przysługuje im łącznie jeden głos. Oznacza to, że głosy oddane przez jednego z małżonków lub przez pełnomocnika legitymującego się pełnomocnictwem od jednego z małżonków w przypadku lokali mieszkalnych objętych wspólnością ustawową małżeńską, tj. lokali nr 67/6, nr 68/3, nr 68/6, nr 69/2, nr 70/6, nr 72/1, nr 72/5 i nr 75/3, na zebraniu w dniu 21 marca 2013 r. zostały oddane ważnie.

W zakresie lokali stanowiących współwłasność w częściach ułamkowych Sąd przyjął z kolei, że w świetle reguł rozporządzania rzeczą wspólną i innych czynności przekraczających zakresu zwykłego zarządu (art. 199 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l.) głosowanie na zebraniu właścicieli wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli lokalu, w związku z czym oddanie głosu przez jednego ze współwłaścicieli bez zgody lub upoważnienia pozostałych współwłaścicieli czyni głos nieważnym. W sprawie taka sytuacja dotyczyła lokalu 69/3, którego ułamkowymi współwłaścicielami są E. i E. N. (udział w wysokości 0,024 stanowiący 2,4 % ogółu udziałów). W odniesieniu do lokalu nr 68/2, będącego współwłasnością w częściach ułamkowych A. N. i K. J., na liście obecności widnieją dwa podpisy, w związku z czym należy przyjąć, że głosowali wspólnie obaj współwłaściciele, a zatem głos oddany w odniesieniu do tego lokalu był ważny.

Gdy chodzi o głos przysługujący K. R., Sąd uznał, że do jego oddania w imieniu matki pełnomocnictwa J. R. udzieliła córka W. R., do czego nie była upoważniona, co przesądza, że głos ten był nieważny. Głos dotyczył udziału w wysokości 0,024, tj. 2,2% ogółu udziałów. Sąd nie dopatrzył się z kolei wadliwości w udzieleniu pełnomocnictwa W. K. przez E. B. w odniesieniu do lokalu nr 68/4. Przyjął więc, że głos oddany w jego imieniu był ważny (udział 0,024 stanowiący 2,4 % ogółu udziałów). Podobnie Sąd uznał, że niewadliwe były pełnomocnictwa udzielone przez M. K. i B. C., gdyż spełniają one warunki pełnomocnictwa rodzajowego (art. 98 k.c.). Wreszcie w ocenie Sądu nie ma również podstaw do kwestionowania pełnomocnictw udzielonych J. R. i M. K., chociaż są oni członkami zarządu Wspólnoty. Sąd nie dopatrzył się konfliktu interesów w tym, że uchwały dotyczyły takich kwestii, iż osoby te jako członkowskie zarządu Wspólnoty miały

głosować we własnej sprawie. Sąd podkreślił, że ani żaden przepis ustawy o własności lokali, ani żaden inny przepis nie stawia tego rodzaju ograniczeń.

W konkluzji Sąd stwierdził, że spośród głosów odpowiadających 62,10% ogółu udziałów, które zostały oddane za uchwałą nr 1/13 i uchwałą nr 3/13 na zebraniu w dniu 21 marca 2013 r., za nieważne można uznać jedynie głosy dotyczące lokalu K. R. i lokalu E. i E. N., tj. głosy odpowiadające 4,6% ogółu udziałów. W efekcie za uchwałami oddano głosy odpowiadające 57,5% ogółu udziałów. Wymagana większość głosów zostałaby osiągnięta również wtedy, gdyby za nieważne uznać ponadto głosy dotyczące lokali M. K., B. C., A. N. i K. J. Nieważne byłyby wówczas łącznie głosy odpowiadające 11,70% ogółu udziałów, a ważne pozostałyby głosy odpowiadające 50,70% ogółu udziałów.

Apelację od wyroku z dnia 4 grudnia 2015 r. złożyli powodowie E. N. i E. N. Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 22 lutego 2017 r. oddalił apelację.

Sąd Apelacyjny odmiennie niż Sąd Okręgowy ocenił zagadnienie interesu prawnego powodów (art. 189 k.p.c.). Przyjął brak tego interesu po ich stronie z powodu tego, że ustawa o własności lokali w art. 25 przewiduje dla każdego właściciela lokalu uprawnienie do zaskarżenia uchwały właścicieli lokali do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia jej podjęcia lub zawiadomienia o jej podjęciu. Jeśli więc właściciel lokalu nie skorzysta z tego uprawnienia albo jego powództwo nie zostanie uwzględnione, to nie oznacza to, że – co do zasady – otwiera się dla niego dodatkowa możliwość wyeliminowania uchwały w drodze powództwa o ustalenie (art. 189 k.p.c.). Powództwo takie nie jest bowiem alternatywą dla zaskarżenia uchwały właścicieli lokali na podstawie art. 25 u.w.l. Powodowie działający w niniejszej sprawie wystąpili wcześniej z powództwem na podstawie art. 25 u.w.l., które zostało prawomocnie oddalone. W toku postępowania w sprawie o sygn. akt I C (...) nie podnosili zarzutów co do nieistnienia uchwały nr 1/13 i uchwały nr 3/13. Powództwo o ustalenie nieistnienia tych uchwał złożyli dopiero wtedy, gdy ich powództwo złożone na podstawie art. 25 u.w.l. zostało oddalone. W ocenie Sądu oznacza to, że nie mają oni interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia uchwał, gdyż nie ma podstaw do uznania, że zachodzi niepewność

prawna wymagająca przesądzenia kwestii, czy uchwały powinny być wyeliminowane z obrotu prawnego.

Sąd Apelacyjny niezależnie od tego ocenił, czy uchwała nr 1/13 i uchwała nr 3/13 zostały podjęte większością głosów. Podzielił pogląd Sądu Okręgowego, że głos oddany w imieniu E. B. był ważny, ponieważ skutecznie udzielił on pełnomocnictwa W. K. Zmienił natomiast ustalenie w odniesieniu do lokalu nr 68/2 stwierdzając, że na liście do głosowania znajduje się podpis tylko jednego ze współwłaścicieli, tj. K. N. Oznacza to, że głos oddany w odniesieniu do tego lokalu był nieważny.

Sąd Apelacyjny zgodził się z Sądem Okręgowym, że w świetle zasad zarządu majątkiem wspólnym określonych w art. 36, art. 36¹ § 1 i 2, art. 37 § 1 i art. 40 k.r.o. każdy z małżonków może samodzielnie brać udział w zebraniu właścicieli lokali i głosować bez dodatkowego umocowania w postaci pełnomocnictwa uzyskanego od drugiego małżonka, a także samodzielnie udzielić pełnomocnictwa do głosowania. Przeszkodą w tym zakresie mogłoby być ewentualnie wyrażenie sprzeciwu przez drugiego małżonka, jednak w sprawie nie ustalono, aby sytuacja taka wystąpiła. Z tego punktu widzenia nie ma więc podstaw do kwestionowania głosów oddanych za uchwałą nr 1/13 i uchwałą nr 3/13 przez jednego z małżonków lub głosów oddanych za tymi uchwałami przez osobę trzecią działającą na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez jednego z małżonków. Ponadto, w ocenie Sądu Apelacyjnego, nie ma podstaw do kwestionowania pełnomocnictw do głosowania w zakresie, w którym zostały one udzielone członkom zarządu Wspólnoty (J. R. lub M. K.), będącym jednocześnie właścicielami lokali należących do Wspólnoty. Nie ma w tym zakresie podstaw do powoływania się na art. 108 k.c. Osoby udzielające pełnomocnictw miały wiedzę o przedmiocie uchwał i o tym, że udzielają ich członkom zarządu Wspólnoty. Przepisy ustawy o własności lokali – w przeciwieństwie do art. 36 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 1285, dalej jako: „p.s.”) – nie przewidują dla członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej zakazu pełnienia roli pełnomocnika właściciela lokalu na zebraniu właścicieli lokali. Odwoływanie się w tym zakresie do analogii nie ma podstaw, skoro – zgodnie z art. 1 ust. 2 u.w.l. – w sprawach

nieuregulowanych w przedmiotowej ustawie należy stosować przepisy kodeksu cywilnego.

W rezultacie Sąd Apelacyjny uznał, że głosowanie udziałami przypadającymi na lokale mieszkalne nr 67/6, nr 68/3, nr 69/2, nr 70/6, nr 72/1, nr 72/5 i nr 73/3 było skuteczne, gdyż głosy zostały oddane przez uprawnionych do tego małżonków. Z kolei głosowanie udziałami przypadającymi na lokale mieszkalne nr 67/1, nr 67/5, nr 68/6, nr 71/6, nr 73/4, nr 71/7, nr 70/5 było skuteczne, gdyż głosy zostały oddane przez pełnomocników należycie umocowanych przez jednego z małżonków.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że za uchwałą nr 1/13 i uchwałą nr 3/13 oddano ostatecznie głosy odpowiadające 56,4 % ogółu udziałów. Jako nieskutecznie oddany ocenił głos oddany w imieniu K. R. i głos oddany w odniesieniu do lokalu nr 68/2 przez K. N. Zaznaczył jednocześnie, że od głosów oddanych za uchwałami nie należy odejmować głosu przypadającego na lokal E. i E. N., gdyż był on oddany przeciwko uchwałom.

W związku z tym według Sądu Apelacyjnego nie było podstaw do ustalenia nieistnienia uchwały nr 1/13 i uchwały nr 3/13 nie tylko dlatego, że powodowie nie wykazali interesu prawnego we wniesieniu powództwa, ale również dlatego, że za tymi uchwałami oddana została większość głosów liczonych według udziałów.

Skargę kasacyjną od wyroku z dnia 22 lutego 2017 r. w części dotyczącej uchwały nr 1/13 złożył powód E. N. Zarzucił naruszenie art. 189 k.p.c. i art. 108 k.c. Wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 398² § 1 k.p.c., skarga kasacyjna jest niedopuszczalna w sprawach o prawa majątkowe, w których wartość przedmiotu zaskarżenia jest niższa niż 50 000 zł. Sąd Najwyższy – badając dopuszczalność skargi kasacyjnej – samodzielnie weryfikuje wartość przedmiotu zaskarżenia określoną w skardze kasacyjnej (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2005 r., IV CZ 68/05, nie publ.; z dnia 20 października 2010 r., III CZ 42/10, nie publ.; z dnia 2 lutego 2011 r., II CZ 197/10, nie publ.; z dnia 18 marca 2015 r., III CSK 419/14 nie publ.). Brak sprawdzenia wartości przedmiotu sporu lub przedmiotu zaskarżenia

podanej w apelacji nie eliminuje możliwości weryfikacji prawidłowości poddanej wartości przedmiotu zaskarżenia w skardze kasacyjnej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2016 r., I UZ 31/16, nie publ.).

Sprawa o ustalenie nieistnienia uchwały właścicieli lokali, które przedmiotem jest zatwierdzenie sprawozdania finansowego i udzielenie absolutorium członkom zarządu wspólnoty mieszkaniowej, jest sprawą o prawa majątkowe (por. *mutatis mutandis* uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2005 r., III CZP 111/05, OSNC 2006, nr 11, poz. 183).

W niniejszej sprawie powodowie oznaczyli w pozwie jako wartość przedmiotu zaskarżenia kwotę 220 000 zł, wyjaśniając jednak w uzasadnieniu pozwu, że wartość przedmiotu sporu dotycząca „bezpośrednio powodów” wynosi 24 200 zł, tj. 11% (łączna suma udziałów powodów) z kwoty 220 000 zł, i że jest to kwota związana z nieuzasadnionymi kosztami, którymi zostali obciążeni powodowie w związku ze skutkami uchwały nr 1/13 i uchwały nr 3/13 (karta 6). Następnie w apelacji skarżący E. N. i E. N. oznaczyli jako wartość przedmiotu zaskarżenia kwotę 220 000 zł (karta 462). Podobnie w skardze kasacyjnej skarżący E. N. oznaczył jako wartość przedmiotu zaskarżenia kwotę 220 000 zł (karta 604), chociaż zaskarżył wyrok z dnia 22 lutego 2017 r. jedynie w części dotyczącej uchwały nr 1/13.

Dokonując wykładni oznaczenia wartości przedmiotu sporu oznaczonej w pozwie należy stwierdzić, że w rzeczywistości wynosiła ona nie 220 000 zł, lecz tylko 24 200 zł, skoro powodowie sami zastrzegli, iż wartość przedmiotu sporu dotycząca bezpośrednio nich odpowiada jedynie 11% (wysokość udziałów powodów) z kwoty 220 000 zł. Jest to zgodne z założeniem, że w razie zaskarżenia uchwały właścicieli lokali wartość przedmiotu sporu odpowiada wartości prawa (interesu) majątkowego tego właściciela, który zaskarża uchwałę i który dochodzi ochrony swojego prawa (interesu), a nie wartości praw (interesów) ogółu właścicieli lokali (por. *mutatis mutandis* postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2012 r., V CSK 291/11, nie publ.).

W konsekwencji należy przyjąć, że skarżący w apelacji nie mogli wskazać jako wartości przedmiotu zaskarżenia kwoty 220 000 zł, lecz powinni byli wskazać

kwotę, która odpowiadała wartości ich chronionych praw (interesów). Chodzić mogło przy tym jedynie o prawo (interes) E. N. i E. N., pozostających współwłaścicielami lokalu nr 69/3 (udział 0,024 odpowiadający 2,4% ogółu udziałów), gdyż tylko oni ostatecznie wnieśli apelację. Przy przyjęciu metodologii odniesionej do pozwu byłaby to kwota 5 280 zł (2,4% z 220 000 zł).

Skoro skarga kasacyjna została ograniczona do części wyroku z dnia 22 lutego 2017 r. dotyczącej uchwały nr 1/13, to należy uznać, że wartość przedmiotu zaskarżenia tą skargą nie tylko nie wynosi 220 000 zł, jak wskazał skarżący, ale – przyjmując tok rozumowania przedstawiony powyżej – może stanowić jedynie część kwoty 5 280 zł. Przesądza to, że niewątpliwie była to kwota niższa niż 50 000 zł.

W rezultacie należy stwierdzić, że – skoro rzeczywista wartość przedmiotu zaskarżenia w sprawie była niższa niż 50 000 zł – to skarga kasacyjna wniesiona przez E. N. jest niedopuszczalna (art. 398² § 1 k.p.c.) oraz podlega odrzuceniu (art. 398⁶ § 2 i 3 k.p.c.).

Z tych względów, na podstawie art. 398⁶ § 3 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

aj