



Sygn. akt III CSK 256/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa G. Ś.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. F.
w K.

o stwierdzenie nieistnienia uchwały,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 13 maja 2016 r.,
skargi kasacyjnej powódki
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 13 listopada 2014 r.,

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

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 listopada 2014 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki G. Ś. od wyroku Sądu Okręgowego w K., oddalającego jej powództwo skierowane przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. F., o ustalenie nieistnienia uchwały. Rozstrzygnięcie to oparte zostało na podzielonych i uznanych za własne przez Sąd Apelacyjny ustaleniach faktycznych Sądu Okręgowego.

Z ustaleń tych wynika, iż powódka decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 30 września 1991 r. uzyskała pozwolenie na adaptację części sieni w budynku wchodzącym w skład nieruchomości położonej w K. przy ul. F.[...], składającej się z działki nr 106, objętej księgą wieczystą nr [...], zabudowanej trzypiętrowym domem mieszkalnym, a po jej dokonaniu przystąpiła do korzystania z tej części nieruchomości, na cele handlowe. Powódka jest członkiem pozwanej Wspólnoty, jako współwłaściciel nieruchomości i właścicielka lokalu nr 3. Agencja Rozwoju Miasta SA z siedzibą w K. (dalej: - „Agencja”), jest użytkownikiem przysługującego Gminie Miasta K. udziału wynoszącego 646/1000 w prawie własności nieruchomości. Uchwałą z dnia 11 marca 1999 r. Zarząd Miasta K. upoważnił Agencję do składania oświadczeń woli i podejmowania czynności prawnych we wszystkich stosunkach związanych z wykonywaniem uprawnień wynikających z prawa własności wyżej opisanej nieruchomości. Natomiast w dniu 21 października 2009 r. Gmina Miejska K., ustanowiła pełnomocnikiem B. C. - na czas pełnienia funkcji członka zarządu Agencji - do działania w jej imieniu w zakresie wykonywania wszelkich praw i obowiązków związanych z własnością nieruchomości przy ul. F. [...] (za wyjątkiem jej zbywania i obciążania), w tym dokonywania czynności związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokali. Pełnomocnictwo uprawniało do udzielania dalszych pełnomocnictw. Z kolei w dniu 10 lutego 2012 r. Agencja, reprezentowana przez B. C., jako prezesa zarządu i Z. P., jako wiceprezesa zarządu, udzieliła pełnomocnictwa radcy prawnemu A. D. do uczestnictwa i głosowania na zebraniu rocznym pozwanej w dniu 13 lutego 2012 r. W protokole zebrania Wspólnoty odnotowano, iż Agencja jest reprezentowana przez wiceprezesa zarządu Z. P., radcę prawnego A. D., I. N. oraz główną

księgową E. W. Pełnomocnictwo udzielone radcy prawnemu A. D. dołączono do listy obecności osób uczestniczących w zebraniu. Powódka miała świadomość, iż Agencja działa w imieniu Gminy, zwracała się, bowiem do niej w sprawach związanych z zarządem nieruchomością, nigdy nie kwestionowała jej uprawnień w tym zakresie i nie żądała okazania stosownego pełnomocnictwa.

W dniu 13 lutego 2012 r. pozwana podjęła uchwałę nr 1/2012 r., w której zdecydowała o likwidacji punktu handlowego zlokalizowanego na częściach wspólnych nieruchomości i zobligowała powódkę do przywrócenia części wspólnych budynku do stanu poprzedniego, w terminie 21 dni od dnia przyjęcia uchwały. Głosy za uchwałą oddali: Agencja (64,60%), N. K. (22%), A. C. (8,90%), a głos przeciwko powódka (4,50%).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, iż nie ma podstaw do przyjęcia, by zaskarżona uchwała została podjęta z naruszeniem ustawowego wymogu większości głosów, liczonych według większości udziałów, z uwagi na oddanie głosu przez osobę, nieumocowaną do złożenia takiego oświadczenia woli w imieniu współwłaściciela Gminy Miejskiej K. Analizując treść pełnomocnictwa udzielonego 11 marca 1999 r. uznał, iż uprawniano ono Agencję do głosowania w imieniu mocodawcy, będącego właścicielem nieruchomości, na zebraniach Wspólnoty oraz do udzielenia dalszego pełnomocnictwa (art. 106 k.c.). Przyjął, iż za stanowiskiem takim przemawia zawarte w pełnomocnictwie sformułowanie: „do składania oświadczeń woli i podejmowania czynności prawnych we wszystkich stosunkach związanych z wykonywaniem uprawnień wynikających z prawa własności nieruchomości położonej w K. przy ul. F.[...]”, które jest na tyle szeroko i ogólnie sformułowane, że należy je interpretować również, jako obejmujące umocowanie do udzielenia dalszego pełnomocnictwa. Przemawia za tym również łącząca Agencję z mocodawcą umowa użytkowania udziałów, wskazująca na istnienie szczególnego stosunku zaufania między oboma podmiotami. Argumentował, że nawet gdyby prezentować pogląd odmienny, to pełnomocnictwo uprawniające do udzielenia substytucji posiadał prezes zarządu Agencji B. C., który wraz ze Z. P. podpisał pełnomocnictwo dla radcy prawnego A. D. W konsekwencji Agencja była uprawniona w oparciu o pełnomocnictwo z dnia 11 marca 1999 r. (ewentualnie z

dnia 29 października 2009 r.) do ustanowienia pełnomocnika substytucyjnego w osobie radcy prawnego A. D., która działając w ramach umocowania, głosowała na zebraniu w dniu 13 lutego 2012r. w imieniu współwłaściciela. Wprawdzie w treści uchwały odnotowano, że głos został oddany za Agencję, a nie Gminę Miejską K., ale dla osób uczestniczących w zebraniu było jasne, że pełnomocnik głosował w imieniu współwłaściciela tej nieruchomości, a nie użytkownika, którym była Agencja. W ocenie Sądu Apelacyjnego, radca prawny A. D. dostatecznie ujawniła fakt działania w charakterze pełnomocnika Gminy Miejskiej K., skoro na zebraniu złożyła pełnomocnictwo, co zostało ujawnione w protokole, odzwierciedlającym jego przebieg. W konsekwencji przyjął, iż zaskarżona uchwała nie naruszyła art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U z 2015 r., poz. 1892 - dalej „u.w.l.”).

Nie znalazł również podstaw do podzielenia zarzutów apelacji dotyczących nieważności postępowania przed Sądem pierwszej instancji, motywowanych nieuwzględnieniem wniosku o odroczenie rozprawy, celem umożliwienia powódce złożenia zeznań. Stwierdził, iż powódka aktywnie uczestniczyła w postępowaniu, a nie uwzględnienie części jej wniosków dowodowych, nie może być utożsamiane z pozbawieniem obrony praw w rozumieniu art. 379 pkt 5 k.p.c.

Sąd Apelacyjny nie poddał natomiast ocenie zarzutu powódki, dotyczącego nieistnienia pozwanej Wspólnoty, z uwagi na nieujawnienie prawa użytkowania wieczystego w księdze wieczystej nr [...] prowadzonej dla nieruchomości, która była księgą macierzystą dla wyodrębnionych lokali i związanych z nimi udziałów w nieruchomości wspólnej. Wskazał, iż zgodnie z art. 383 k.p.c. zmiana podstawy faktycznej powództwa nie jest dopuszczalna w postępowaniu apelacyjnym, a tak należy kwalifikować zgłoszony przez powódkę, zarzut negujący powstanie pozwanej.

W skardze kasacyjnej powódka zaskarżając wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, zarzuciła naruszenie: art. 6 i art. 7 u.w.l., art. 106 w związku z art. 65 § 1 k.c., art. 96 w związku z art. 65 § 1 k.c. oraz art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz.U. z 1991 r., Nr 30, poz. 127, z późn. zm - dalej „u.g.g.”), a także naruszenie art. 379

pkt 2 i 5 k.p.c., art. 381 w związku z art. 378 § 1 k.p.c. i art. 233 § 2 k.p.c. Formułując te zarzuty skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku, oraz wyroku Sądu Okręgowego, zniesienia postępowania przed tym Sądem i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania lub wydanie tożsamego rozstrzygnięcia bez zniesienia postępowania ewentualnie orzeczenia, co do istoty sprawy przez uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego i uwzględnienie powództwa

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalił się pogląd, iż wzięcie przez Sąd Najwyższy z urzędu pod rozwagę nieważności postępowania, dotyczy tylko nieważności postępowania przed sądem drugiej instancji. Natomiast badanie w ramach kontroli kasacyjnej nieważności postępowania przed sądem pierwszej instancji jest możliwe jedynie pośrednio, gdyby skarżący w ramach podstawy drugiej (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c) zarzucił sądowi drugiej instancji naruszenie art. 386 § 2 k.p.c poprzez nieuwzględnienie nieważności postępowania przed sądem pierwszej instancji. Wynika to z faktu, iż skarga kasacyjna jest środkiem zaskarżenia od orzeczeń sądu drugiej instancji, a naruszenia prawa popełnione przez sąd pierwszej instancji są przedmiotem kontroli apelacyjnej, również w zakresie, w jakim prowadzą do nieważności postępowania (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1997 r., I CKN 825/97, OSNC 1998, nr 5, poz. 81; z dnia 8 stycznia 1998 r., II CKN 553/97, OSP 1999, nr 7-8, poz. 138; z dnia 26 lutego 2002 r., I CKN 267/01, Biuletyn Informacji Prawnej 1993, Nr 3, str. 4; z dnia 11 stycznia 2006 r., III CK 328/05, „Monitor Prawniczy” 2006, nr 3, s. 115; z dnia 16 listopada 2006 r., II CSK 177/06, nie publ.; z dnia 24 maja 2007 r., V CSK 62/07, nie publ.; z dnia 8 października 2009 r., II CSK 156/09, nie publ.; z dnia 1 września 2010 r., II UK 101/10, nie publ. oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 sierpnia 2005 r., I CK 194/05, nie publ. i z dnia 16 listopada 2006 r., II CSK 177/06, nie publ.)

Konstrukcja podstawy skargi, ograniczona do zarzutu naruszenia art. 379 pkt 5 k.p.c. nie pozwala objąć kontrolą kasacyjną zarzutu dotyczącego nieważności postępowania przed sądem pierwszej instancji, co jest następstwem związania

Sądu Najwyższego podstawami kasacyjnymi (art. 398¹³ § 1 k.p.c.) i niemożnością oparcia rozstrzygnięcia na innych podstawach, niż przytoczone przez skarżącą.

Natomiast nieważność postępowania przed Sądem drugiej instancji Sąd Najwyższy bierze pod rozagę z urzędu, a więc niezależnie od tego, czy skarżąca postawiła w skardze kasacyjnej odpowiedni zarzut, a jeżeli go postawiła, niezależnie od tego, czy został on należycie i przekonująco uzasadniony. Ponadto, obowiązujący w postępowaniu kasacyjnym zakaz prowadzenia dowodów, nie stoi na przeszkodzie prowadzeniu dowodów mających na celu ocenę zarzutu (podejrzenia) nieważności postępowania przed sądem drugiej instancji. Dowody te mogą być prowadzone przez Sąd Najwyższy z urzędu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2000 r., III CKN 416/98, OSNC 2000, nr 12, poz. 220).

Zdaniem skarżącej do nieważności postępowania przed Sądem drugiej instancji doszło z dwóch przyczyn. Po pierwsze, uniemożliwiono jej wypowiedź na rozprawie apelacyjnej, co należy kwalifikować, jako pozbawienie możliwości obrony swoich praw. Po drugie, przeprowadzono postępowanie z udziałem pozwanej, która jest podmiotem nie posiadającym zdolności sądowej i procesowej, na skutek nie dokonania w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej, wpisu użytkowania wieczystego.

Sąd Apelacyjny wadliwie przyjął, iż podniesienie przez powódkę zarzutu nieposiadania przez pozwaną zdolności sądowej należy kwalifikować, jako niedopuszczalne rozszerzenie żądania w postępowaniu apelacyjnym (art. 383 k.p.c.). Sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (art. 378 § 1 k.p.c.). Do nieważności postępowania prowadzi między innymi brak zdolności sądowej strony (art. 379 pkt 2 k.p.c.). Nie ma również wątpliwości, iż stwierdzenie braku zdolności sądowej pozwanej powinno prowadzić do uchylenia wyroku Sądu pierwszej instancji i odrzucenia pozwu (art. 386 § 2 w związku z art. 199 § 1 pkt 3 k.p.c.). Sąd Apelacyjny nie mógł, zatem uchylić się od zbadania zarzutów powódki zgłoszonych w tym przedmiocie oraz przeprowadzenia wnioskowanego przez nią dowodu z odpisu z księgi wieczystej, skoro według jej twierdzeń, mógł wykazywać

nieważność postępowania, a stanowisko przeciwne stanowiło naruszenie art. 381 w związku z art. 378 § 1 k.p.c.

Dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość prowadzone są dwie powiązane ze sobą księgi: lokalowa i gruntowa (prowadzona dla nieruchomości wspólnej i lokali niewyodrębnionych). Ze znajdującego się w aktach sprawy odpisu z księgi wieczystej nr [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w K. wynika, że skarżąca nabyła nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży z dnia 6 grudnia 1994 r., nieruchomość lokalowa wydzielona została z prowadzonej przez ten Sąd księgi wieczystej nr [...] w dniu 30 maja 1995 r. W dziale I rubryce 1, podrubryce 1.11.1 odnotowano, iż z prawem własności lokalu mieszkalnego nr 3 związany jest udział we współwłasności budynku, z którego lokal został wydzielony oraz w użytkowaniu wieczystym działki nr 106 objętej KW nr [...] w 45/1000 (k. 8-13). Natomiast z odpisu zupełnego z KW nr [...] prowadzonej dla nieruchomości wspólnej wynika, iż księga wieczysta dla tej nieruchomości została założona 24 lipca 1992 r. W jej dziale I podrubryce 1.4.2. odnotowano księgi wieczyste nieruchomości lokalowych (w tym KW nr [...]), a w dziale II jako właściciela ujawniono Gminę K. W księdze tej nie ujawniono natomiast udziału w prawie użytkowania wieczystego, związanego z własnością wydzielonych lokali (k. 255-259).

Zasadniczo w użytkowanie wieczyste jest oddawana cała nieruchomość gruntowa, jednak w przypadku sukcesywnego wyodrębnienia i zbywania lokali, z których własnością związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu, w istocie dochodzi do oddania w użytkowanie wieczyste tylko odpowiednich części ułamkowych własności gruntu. Dopuszczalność takiej praktyki została usankcjonowana przez ustawodawcę (art. 3a i art. 4 ust. 3 u.w.l.). Powstanie odrębnej własności lokalu związanego z użytkowaniem wieczystym wymaga zarówno wpisu konstytutywnego, co do lokalu (art. 7 u.w.l.) jak i oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w udziale (art. 19 ust. 1 u.g.g. i art. 27 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.)). Oznacza to, iż prawo odrębnej własności lokalu związane ze współużytkowaniem wieczystym gruntu nie może powstać, bez dokonania wpisu współużytkowania wieczystego przypadającego właścicielowi

wyodrębnionego lokalu w określonym udziale (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2009 r., IV CSK 555/08, nie publ. i z dnia 6 grudnia 2007 r., IV CSK 323/07, nie publ.).

Ujawnienie przysługującego skarżącej prawa użytkowania wieczystego wyłącznie w księdze wieczystej prowadzonej dla wyodrębnionego lokalu, było konsekwencją praktyki wieczystoksięgowej ukształtowanej na podstawie kolejno obowiązujących przepisów wykonawczych do ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 707 z późn. zm - dalej „u.k.w.h”). W myśl § 30 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 marca 1983 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 84, z późn. zm.) w dziale II księgi wieczystej, wpisywano właścicieli wydzielonych lokali oraz stosunek, w jakim każdy z nich uczestniczy we wspólnej własności. Zgodnie z § 30 ust. 4 rozporządzenia, ust. 1-3 tego paragrafu stosowane były odpowiednio, jeżeli przedmiot odrębnej własności stanowiły lokale w budynku znajdującym się na terenie oddanym w użytkowanie wieczyste, z tym, że jeżeli nie wszystkie wyodrębnione lokale były sprzedawane przez Państwo jednocześnie, w księdze wieczystej, w której wydzielane były lokale, dokonywano wpisu tylko w łamie 8. Obecnie problematykę tą reguluje rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. nr 102, poz. 1122 ze zm.) i rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. poz. 1411).

W konsekwencji w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej, która obejmuje także lokale niewydzielone w budynku znajdującym się na tej nieruchomości, zamieszczone są jedynie informacje o wydzieleniu lokali ze wskazaniem ksiąg wieczystych, które prowadzone są dla tych lokali, natomiast w dziale II brak wpisu o przysługującym użytkownikom wieczystym prawie. Udziały w użytkowaniu wieczystym przysługujące właścicielom nieruchomości wydzielonych, są ujawnione w księgach obejmujących nieruchomości lokalowe, a w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej znajduje się odesłanie do tych ksiąg, co umożliwia zapoznanie się z treścią przysługujących im

praw. Przyjęty sposób ujawnienia użytkowania wieczystego w księdze lokalowej może być krytykowany, nie sposób jednak twierdzić, iż wymagany dla powstania prawa, wpis do księgi wieczystej nie nastąpił. Trudno również podzielić pogląd skarżącej, jakoby rozwiązanie przyjęte w rozporządzeniach Ministra Sprawiedliwości wykraczało poza delegację ustawową, skoro ustawa wymaga jedynie, by wpis do księgi wieczystej nastąpił, nie rozstrzyga natomiast, w której księdze wieczystej, ma on nastąpić, w przypadku powiązania prawa użytkowania wieczystego z nieruchomością lokalową.

Do powstania wspólnoty mieszkaniowej dochodzi z mocy prawa, z chwilą ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jej na podmiot inny niż dotychczasowy właściciel. Mając na względzie, iż w rozpoznawanym przypadku sytuacja taka ma miejsce, a wspólnota mieszkaniowa ma zdolność sądową (art. 6 u.w.l i art. 64 § 1¹ k.p.c.) i procesową (art. 65 § 1 k.p.c.), nie ma żadnych podstaw do stwierdzenia, że postępowanie, w sprawie, w której wniesiono skargę, było dotknięte nieważnością, z uwagi na procedowanie z udziałem podmiotu pozbawionego zdolności sądowej. Skarżąca nie obaliła zatem, domniemania zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 u.k.w.h), który został dokonany na jej wniosek, celem ujawnienia przysługującego jej prawa, co stanowi o bezzasadności podniesionych zarzutów naruszenia art. 19 u.g.g. oraz art. 6 i 7 u.w.l.

Oczywiście bezzasadny, jest zarzut jakoby o nieważności postępowania miało przekonywać, niedostateczne w odczuciu skarżącej zapewnienie jej prawa do swobodnej wypowiedzi przed Sądem Apelacyjnym. W orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowany jest, zasługujący na podzielenie pogląd, iż naruszenie prawa do obrony swoich praw ma miejsce, gdy strona na skutek wadliwości procesowych Sądu lub strony przeciwnej nie mogła brać i nie brała udziału w postępowaniu lub jego istotnej części, jeżeli skutki tych wadliwości, nie mogły być usunięte na następnych rozprawach, przed wydaniem wyroku, w danej instancji (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 1974 r., II CR 155/74, OSPiKA 1975 r, nr 3, poz. 66; z dnia 13 marca 1998 r., I CKN 561/97, nie publ.; z dnia 10 maja 2000 r., III CKN 416/98, OSNC 2000 r., nr 12, poz. 220; postanowienie

Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 1998 r., III CKN 34/98, Prok. i Pr. 1999, nr 5, poz. 41).

Z zarejestrowanego za pomocą urządzenia rejestrującego dźwięk przebiegu rozprawy apelacyjnej, wynika, iż miał on charakter wzorcowy, a racje skarżącej reprezentowanej przez profesjonalnego pełnomocnika, zostały dostatecznie zaprezentowane. Procedura cywilna nie zapewnia stronie prawa do nielimitowanej wypowiedzi, pozbawionej rzeczowej potrzeby, podyktowanej jedynie subiektywnym przekonaniem, co do jej istnienia.

Zarzut naruszenia art. 233 § 2 k.p.c. mający polegać na bezzasadnym oddaleniu wniosków dowodowych powódki w postaci zeznań stron i świadków, na okoliczności związane z ustaleniem czy działający na zebraniu pełnomocnik dostatecznie ujawnił swoje pełnomocnictwo wobec jego adresatów, jest bezzasadny z kilku przyczyn.

Po pierwsze, uzasadnienie zarzutu nie koresponduje z treścią art. 233 § 2 k.p.c., który dotyczy oceny przez sąd odmowy przedstawienia przez stronę dowodu lub przeszkodom stawianym przez nią w jego przeprowadzeniu wbrew postanowieniu Sądu. Po drugie, zarzut dotyczy naruszenia przepisów postępowania przed Sądem pierwszej instancji, co z przyczyn wyżej podniesionych nie może być objęte kontrolą kasacyjną. Po trzecie, art. 233 § 2 k.p.c., jako dotyczący procedury oceny dowodów nie może być przedmiotem kontroli kasacyjnej z uwagi na treść art. 398³ § 3 k.p.c. Po czwarte, nieprzeprowadzenie zawnioskowanego dowodu na okoliczności mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy i jeszcze niewyjaśnione może być zarzucane w ramach naruszenia art. 217 k.p.c. (orz. Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 1997 r., II CKN 211/97, nie publ.).

Gmina jak każdy inny podmiot prawa cywilnego, może posługiwać się pełnomocnikami, chyba, że sprzeciwia się temu wyraźny przepis ustawy lub właściwość czynności prawnej. W konsekwencji, również, jako właściciel nieruchomości, może być w swoich funkcjach decyzyjnych na zebraniu właścicieli lokali, zastępowana przez pełnomocnika, skoro u.w.l. nie wyłącza uprawnienia do dokonania aktu głosowania przez pełnomocnika (art. 95 i 96 k.c. w związku

z art. 1 ust. 2 u.w.l.). Zgodnie z zasadą wynikającą z art. 106 k.c., pełnomocnik główny może ustanawiać dla mocodawcy dalszych pełnomocników (substytucja), gdy wynika to z treści pełnomocnictwa, przepisów ustawowych lub ze stosunku prawnego będącego źródłem pełnomocnictwa. Fakt przyznania prawa do ustanowienia substytutów należy interpretować według oświadczenia woli o ustanowieniu pełnomocnictwa uwzględniając reguły interpretacyjne wynikające z art. 65 § 1 k.c., a w przypadku umowy, jako stosunku podstawowego - przy uwzględnieniu również art. 65 § 2 k.c. Przy analizie tej należy jednak zachować szczególną ostrożność, mając na względzie, iż art. 106 k.c. czyni odstępstwo od zasady, zgodnie, z którą pełnomocnictwo opiera się na szczególnym zaufaniu mocodawcy do pełnomocnika. Dopuszczalność udzielenia dalszego pełnomocnictwa nie jest uzależniona od rodzaju pełnomocnictwa przysługującego pełnomocnikowi głównemu. Niezależnie, zatem od tego, czy mocodawca udzielił pełnomocnictwa ogólnego, rodzajowego, czy szczególnego, pełnomocnik główny może ustanowić substytutą tylko w takim zakresie, w jakim przysługuje mu umocowanie, a substytucji nie można domniemywać z rodzaju pełnomocnictwa.

Nie sposób odmówić racji skarżącej, iż dokonana przez Sąd Apelacyjny interpretacja treści pełnomocnictw z dnia 11 marca 1999 r. (k. 27) i z dnia 21 października 2009 r. (k. 28-30) narusza treść art. 65 § 1 k.c. i art. 106 k.c. Z faktu, iż Agencja została przez Gminę Miasto K. upoważniona do składania oświadczeń woli i podejmowania czynności prawnych we wszystkich stosunkach związanych z wykonywaniem uprawnień wynikających z prawa własności nieruchomości położonej w K. przy ul. F., nie wynika w żadnym stopniu by uprawnienie to mogło przysługiwać innemu podmiotowi. Akcentowanie, zatem przez Sądy obu instancji, iż przyznane Agencji uprawnienia są szerokie, nie zmienia faktu, iż z treści pełnomocnictwa nie wynika, by Agencja mogła ustanawiać dla wykonywania tych uprawnień pełnomocników substytucyjnych, jak tego wymaga, art. 106k.c. W rozpoznawanym przypadku Sąd Apelacyjny wbrew treści pełnomocnictwa, które nie zawiera jakiegokolwiek zapisu dotyczącego uprawnienia do ustanowienia pełnomocników substytucyjnych, przyjął, iż wolą mocodawcy było przyznanie pełnomocnikowi głównemu takiej kompetencji, co narusza reguły wykładni

oświadczeń woli (art. 65 § 1 k.c.) oraz zasady ustanawiania pełnomocników substytucyjnych (art. 106 k.c.). Sąd nie dysponował przy tym, żadnym innym materiałem dowodowym poza tekstem pełnomocnictwa, a wykładnia treści dokumentu nie może przeczyć jego jednoznacznej treści.

Nie jest również przekonujące odwoływanie się przez ten Sąd do faktu, iż Agencja użytkuje udziały we współwłasności nieruchomości przysługujące Gminie Miejskiej K., co ma wzmacniać pogląd o istniejących między tymi podmiotami stosunkach zaufania. Sąd Apelacyjny nie dostrzegł, iż umowa użytkowania - która nie została złożona do akt sprawy - nie jest stosunkiem podstawowym, będącym źródłem umocowania, i jako taka nie może stanowić podstaw do wyprowadzania wniosków dotyczących wykładni pełnomocnictwa z dnia 11 marca 1999 r. Nie bez racji również skarżąca podnosi, iż przyjętej przez Sąd Apelacyjny interpretacji pełnomocnictwa z dnia 11 marca 1999 r., przeczy jego porównanie z pełnomocnictwem z dnia 21 października 2009 r., udzielonym przez Gminę Miejską K. - B. C. W tym przypadku przedmiotowy zakres pełnomocnictwa, był równie szeroki (z wyłączeniem, zbywania i obciążania nieruchomości), a mimo to w jego treści zawarto uprawnienie do udzielania dalszych pełnomocnictw. Ponadto, nawet pozwana stała na stanowisku, iż pełnomocnictwo udzielone radcy prawnemu A. D. nie było pełnomocnictwem substytucyjnym, twierdząc, iż było to pełnomocnictwo udzielone w imieniu osoby prawnej, którą jest Agencja (k. 85, 249).

Nie można również zgodzić się z Sądem Apelacyjnym, iż podpisanie pełnomocnictwa z dnia 10 lutego 2012 r. dla radcy prawnego A.D. przez B. C., który był upoważniony do udzielania pełnomocnictwa substytucyjnego, mocą pełnomocnictwa z dnia 21 października 2009 r., stanowiło dostateczne umocowanie do działania pełnomocnika substytucyjnego. Sąd Apelacyjny pominął, iż pełnomocnictwo to zostało udzielone K.B. przez Gminę Miejską K., jako osobie fizycznej, choć na czas pełnienia funkcji członka zarządu Agencji (k. 28-30). Natomiast pełnomocnictwo z dnia 10 lutego 2012 r. dla radcy prawnego A. D. zostało udzielone przez Agencję, a podpisane przez B. C. jako prezesa jej zarządu. W konsekwencji B. C., jako osoba fizyczna, mógł ustanowić pełnomocnika substytucyjnego, jednak nie wykorzystał tego uprawnienia, a podpisując

pełnomocnictwo z dnia 10 lutego 2012 r. działał jako organ osoby prawnej, a nie osoba fizyczna.

W konsekwencji na podzielenie zasługuje zarzut, iż Agencja udzielając pełnomocnictwa radcy prawnemu A. D. do reprezentowania Gminy Miejskiej K., przekroczyła zakres swojego umocowania. Mając na uwadze, iż u.w.l. nie przewiduje wyjątków, od zasady, że za uchwałą powinna się opowiedzieć większość właścicieli liczona albo według wielkości udziałów, albo według ich liczby (art. 23 ust. 1 i 2 u.w.l.), głosowanie za właściciela Gminę Miejską K. przez nieumocowanego pełnomocnika, może skutkować uznaniem zaskarżonej uchwały za nieistniejącą. Udzielenie pełnomocnictwa substytucyjnego, jak i akt głosowania są jednostronną czynnością prawną, zatem działanie bez umocowania skutkuje ich nieważnością (art. 104 k.c.), chyba, że zachodzą okoliczności wymienione w zdaniu drugim art. 104 k.c., czego Sąd Apelacyjny nie rozważał.

Zasadność zarzutu naruszenia art. 106 k.c. w związku z art. 65 § 1 k.c. czyni zbędnym odnoszenie się do zarzutów naruszenia art. 96 k.c. w związku z art. 65 § 1 k.c., mają one bowiem rację bytu jedynie w sytuacji, gdy pełnomocnik substytucyjny został skutecznie ustanowiony, co w rozpoznawanej sprawie nie nastąpiło.

Mając na względzie, iż podstawy kasacyjne przytoczone przez skarżącą okazały się częściowo uzasadnione, Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone orzeczenie i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i 108 § 2 k.p.c. w zw z 391 § 1 k.p.c.).

jw

kc