

Sygn. akt I ACa 291/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Ewa Lauber-Drzazga (spr.)
Sędzia:	SA Zbigniew Grzywaczewski
Sędzia:	SA Ewa Popek
Protokolant	sekr. sądowy Agnieszka Pawlikowska

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2013 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa Z. G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w P.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 5 lutego 2013 r., sygn. akt I C 114/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda Z. G. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

I ACa 291/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 5 lutego 2013r. Sąd Okręgowy w Lublinie oddalił powództwo Z. G., który w pozwie wniesionym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. domagał się uchylenia uchwały nr (...)podjętej na zebraniu Wspólnoty w dniu(...). w sprawie podwyższenia stawki na fundusz remontowy, zaciągnięcia kredytu inwestorskiego w Banku (...) i udzielenia pełnomocnictwa.

Wyrok Sądu Okręgowego został oparty na następujących ustaleniach:

W dniu (...). zarząd Wspólnoty zwołał zebranie członków na dzień (...). Członkom wspólnoty wysłano zawiadomienia o terminie zebrania z porządkiem obrad i wzorem pełnomocnictwa.

Na zebranie stawili się członkowie Wspólnoty osobiście, albo ustanowieni przez nich pełnomocnicy reprezentujący łącznie 82,08% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Podjęto zaskarżoną uchwałę w której podwyższono stawkę funduszu remontowego z kwoty 1,80zł do 2,25zł za mkw powierzchni użytkowej miesięcznie, zdecydowano zaciągnąć kredyt inwestorski na prace remontowe dachu i kominów do kwoty 55.000zł i udzielić zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia umowy kredytowej z bankiem.

Za uchwałą głosowali właściciele posiadający 71,17% udziałów, przeciwko 10,90% udziałów.

Zdaniem powoda faktycznie za uchwałą głosowali tylko właściciele posiadający 34% udziałów albowiem głosujący za uchwałą pełnomocnicy nie byli do tego uprawnieni z uwagi na to, iż nie mieli pełnomocnictw rodzajowych, a jedynie pełnomocnictwa ogólne.

Powód podnosił również, iż głosowano nad podwyższeniem stawki na fundusz remontowy, chociaż nie było to ujęte w porządku zebrania, a nadto zarzucił, iż przebudowa dachu narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, gdyż wystarczający jest remont.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska powoda. Uznał, że pełnomocnicy właścicieli biorący udział w głosowaniu legitymowali się prawidłowymi pełnomocnictwami, które obejmowały nie tylko udział w zebraniu, ale i głosowanie nad uchwałami.

Sąd Okręgowy stwierdził, iż uczestniczenie w zebraniu i głosowanie stanowi co do zasady czynność zwykłego zarządu majątkiem właściciela lokalu. W jego ocenie nie doszło również do naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością, albowiem zaskarżona uchwała została poprzedzona uchwałami z (...) o przystąpieniu do prac remontowych polegających na wymianie poszycia dachowego oraz zlikwidowaniu okienek dachowych i zamontowaniu okien połaciowych i wspólnota uzyskała zezwolenie Starosty (...) na wykonanie robót budowlanych polegających na przebudowie dachu.

Od tego wyroku powód złożył apelację zarzucając nierozpoznanie istoty sprawy oraz brak ustalenia okoliczności spornych między stronami i wnosił o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Zaskarżony wyrok jest prawidłowy jakkolwiek zawiera częściowo błędne uzasadnienie.

Wprawdzie sam udział w zebraniu i głosowanie należy do czynności zwykłego zarządu majątkiem właściciela lokalu, ale decydujące znaczenie ma nie sama czynność głosowania, ale jej przedmiot. Przedmiotem głosowania w okolicznościach niniejszej sprawy było zaciągnięcie kredytu inwestycyjnego i podwyższenie opłat na fundusz remontowy, a zatem należy przyjąć, iż były to czynności przekraczające zwykły zarząd.

Stosownie do art. 98 k.c. do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo rodzajowe, a więc takie które określa 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.) (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1998 r., II CKN 866/97, OSNC 1999, nr 3, poz. 66).

Pełnomocnictwa udzielone przez E. L., D. H., J. B., A. D., M. W., M. i E. T. oraz H. J. zawierały w swej treści upoważnienie do reprezentowania właściciela na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 29.11.2011r.

Należy zatem uznać, iż wolą osób udzielających tych pełnomocnictw był nie tylko udział pełnomocników w zebraniu, ale również głosowanie nad uchwałą w sprawie zaciągnięcia kredytu skoro podjęcie takiej uchwały było przewidziane w porządku obrad jaki właściciele otrzymali wraz z zawiadomieniem o zebraniu zwołanym na dzień 29 listopada 2011r..

Jedynie pełnomocnictwo udzielone przez K. P. nie spełniało wymogów pełnomocnictwa rodzajowego albowiem zostało udzielone jeszcze w 2009r. i wprawdzie upoważniało do głosowania i podejmowania uchwał, ale nie określało ich przedmiotu.

Biorąc jednak pod uwagę, iż K. P. posiada 61,50 udziałów tj. 7,0771% w nieruchomości wspólnej, to nawet nie licząc jego głosu należy uznać, iż zaskarżona uchwała została podjęta większością głosów stosownie do art. 23 § 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U.z 2000r. Nr 80, poz. 903 t.j.

Członkowie wspólnoty byli uprawnieni do podjęcia uchwały również w przedmiocie podwyższenia opłat na fundusz remontowy. Podjęcie uchwały w tym przedmiocie nie było wprawdzie objęte porządkiem obrad ale nie stanowiło to przeszkody do głosowania nad nią. Decydujące znaczenie ma bowiem treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Należy przyjąć, iż pełnomocnicy członków wspólnoty także byli upoważnieni do głosowania. Podwyższenie opłat na fundusz remontowy było ściśle związane z zaciągnięciem kredytu. Jak wynika bowiem z pisma Banku warunkiem uzyskania kredytu było podwyższenie stawki opłat na fundusz remontowy do kwoty 2,25zł. Niepodjęcie uchwały w przedmiocie opłaty czyniłoby uchwałę o zaciągnięciu kredytu bezprzedmiotową. Zdaniem Sądu Apelacyjnego pełnomocnictwa upoważniały zatem do głosowania nad wszelkimi kwestiami związanymi z kredytem.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Okręgowego w okolicznościach niniejszej sprawy nie doszło do naruszenia zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością. Zarzuty powoda w tym zakresie są co najmniej spóźnione skoro w dniu (...). Wspólnota podjęła uchwałę nr(...)o przystąpieniu do prac remontowych polegających na wymianie poszycia dachowego na nowe oraz uchwałę nr (...)o zlikwidowaniu obecnie istniejących okienek dachowych 9szt. oraz zamontowania 4szt. okien połaciowych. Uchwały te obowiązują, zaś zaskarżona uchwała jest jedynie ich konsekwencją.

Nie bez znaczenia jest również fakt, iż 9 stycznia 2012r. Starosta (...) wydał decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwanej Wspólnocie zezwolenia na wykonanie robót budowlanych polegających na przebudowie dachu.

Z tych względów i na podstawie art. 385 kpc i art. 108 § 1 kpc Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.