

I N D E X

Lp.	Nazwa dokumentu:	Strona
1.	Uchwała nr 1/12 z dnia 10 X 2012 r.	<u>3</u>
2.	Uchwała nr 2/12 z dnia 10 X 2012 r.	<u>3</u>
3.	Uchwała nr 3/12 z dnia 10 X 2012 r.	<u>4</u>
4.	Uchwała nr 4/12 z dnia 10 X 2012 r.	<u>4</u>
5.	Uchwała nr 1/13 z dnia 8 IV 2013 r.	<u>5</u>
6.	Uchwała nr 2/13 z dnia 8 IV 2013 r.	<u>5</u>
7.	Uchwała nr 3/13 z dnia 8 IV 2013 r.	<u>6</u>
8.	Uchwała wzór	<u>8</u>
9.	Uchwała nr 1/2014 z dnia 17 IV 2014 r.	<u>9</u>
10.	Uchwała nr 2/2014 z dnia 17 IV 2014 r.	<u>10</u>
11.	Uchwała nr 4/2014 z dnia 17 IV 2014 r.	<u>12</u>
12.	Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 31 VII 2015 r. <i>Sygn. akt I ACa 130/15</i>	<u>Wyrok</u>

Sąd Okręgowy w Olsztynie

I Wydział Cywilny
ul. Dąbrowszczaków 44^A
10-001 Olsztyn

Sygn. akt I C 283/14

Powód: Mirosław Żelechowski
ul. Okrzei 20 m 7,
10-266 Olsztyn

Pozwana: Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie;
podający się za członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej:

1. Habedank Andrzej, zam. ul. Okrzei 20 m. 9, 10-266 Olsztyn.
2. Pelawska Emilia, zam. ul. Okrzei 20 m. 2, 10-266 Olsztyn.
3. Napiórkowski Wojciech, zam. ul. Okrzei 20 m. 5^B, 10-266 Olsztyn.

P I S M O P R O C E S O W E

dotyczące uchwał właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową
w Olsztynie przy ul. Okrzei 20
przesłanych przez Kancelarię Radców Prawnych Ewa Kujawa
stosownie do zarządzenia Sądu z dnia 20 sierpnia 2014 r.

Powód na kolejnych stronach pisma procesowego przedstawi analizę uchwał właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 przesłanych przez Kancelarię Radców Prawnych Ewa Kujawa stosownie do zarządzenia Sądu z dnia 20 sierpnia 2014 r. w kontekście:

- art. 23 Ustawy o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku nr 80, poz. 903, ze zm.);
- pełnomocnictw;
- niepodzielności udziałów w nieruchomości wspólnej;
- sposobu podliczania ważnych głosów-udziałów.

I Uchwała nr 1/12 z dnia 10.10.2012 r. – karta nr 89

Uchwała Nr 1/12

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 z dnia 10.10.2012 roku

Współwłaściciele ww nieruchomości działając na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994r (Dz.U z 2000r Nr 80 poz.903) o własności lokali postanowili:

Przyjąć rozliczenie kosztów za rok 2011

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	za	przeciw
1.	Pelawska Emilia	2	10/100		
2.	Przytuła Gerard	3	15/100		
3.	Dawideczyk Zdzisław	4	10/100		
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100		
5.	Mitulski Andrzej	6	10/100		
6.	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	7	7/100 3,5/100 3,5/100		
7.	Habedank Andrzej	9	12/100		
8.	Gmina Olsztyn		22/100		

Za podjęciem uchwały głosowało..... 76/100

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało..... 7/100

Za zgodność z oryginałem

Za zgodność

2014-08-29

INSPEKTOR

Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o.

10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofa 16
tel. 89 526 65 10, tel./fax 89 526 66 58
REGON 511338433
NIP 739-32-03-286 (1)

1. Brak nazwisk wszystkich właścicieli:

- a) poz. 2
b) poz. 5
c) poz. 7
- } vide wzór uchwały str. 7

2. W poz. 5 za Mitulskich B. i A. podpisał się Habedank Andrzej.

3. Niepodzielność udziałów.

W przypadku gdy jest kilku współwłaścicieli lokalu obowiązuje zasada niepodzielności udziału w nieruchomości wspólnej – poz. 2 i 6 – uchwała SN sygn. akt III CZP 82/12.

4. Brak w aktach sprawy pełnomocnictw dla:

- a) Przytuły G. (poz. 2),
b) Żelechowskiego M. (poz. 6),
c) Habedanka A. (poz. 5),
d) Nowak J w imieniu Gminy (poz. 8).

5. Nieprawidłowe podliczenie głosów-udziałów – ważnych głosów-udziałów oddano:

- a) Pelawska E: udziałów 10/100
b) Napiórkowski W. udziałów 7/100
c) Habedank A. i B. udziałów 12/100

RAZEM ważnych głosów 29/100

Nieważnych głosów-udziałów 61/100

II Uchwała nr 2/12 z dnia 10.10.2012 r. – karta nr 90

Uchwała Nr 2/12

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 z dnia 10.10.2012 roku

Współwłaściciele ww nieruchomości działając na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994r (Dz.U z 2000r Nr 80 poz.903) o własności lokali postanowili:

Uchwalić miesięczną zaliczkę na pokrycie kosztów:

– eksploatacji..... 0,80zł/m²

– konserwacji..... 0,20zł/m²

– fundusz remontowy..... 0,20zł/m²

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	za	przeciw
1.	Pelawska Emilia	2	10/100		
2.	Przytuła Gerard	3	15/100		
3.	Dawideczyk Zdzisław	4	10/100		
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100		
5.	Mitulski Andrzej	6	10/100		
6.	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	7	7/100 3,5/100 3,5/100		
7.	Habedank Andrzej	9	12/100		
8.	Gmina Olsztyn		22/100		

Za podjęciem uchwały głosowało..... 85/100

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało..... 15/100

Za zgodność z oryginałem

Za zgodność

2014-08-29

INSPEKTOR

Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o.

10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofa 16
tel. 89 526 65 10, tel./fax 89 526 66 58
REGON 511338433
NIP 739-32-03-286 (1)

1. Brak nazwisk wszystkich właścicieli:

- a) poz. 2
b) poz. 5
c) poz. 7
- } vide wzór uchwały str. 7

2. W poz. 5 za Mitulskich B. i A. podpisał się Habedank Andrzej.

3. Niepodzielność udziałów.

W przypadku gdy jest kilku współwłaścicieli lokalu obowiązuje zasada niepodzielności udziału w nieruchomości wspólnej – poz. 2 i 6 – uchwała SN sygn. akt III CZP 82/12.

4. Brak w aktach sprawy pełnomocnictw dla:

- a) Przytuły G. (poz. 2),
b) Żelechowskiego M. (poz. 6),
c) Habedanka A. (poz. 5),
d) Nowak J w imieniu Gminy (poz. 8).

5. Nieprawidłowe podliczenie głosów-udziałów – ważnych głosów-udziałów oddano:

- a) Pelawska E: udziałów 10/100
b) Napiórkowski W. udziałów 7/100
c) Habedank A. i B. udziałów 12/100

RAZEM ważnych głosów 29/100

Nieważnych głosów-udziałów 61/100

III Uchwała nr 3/12 z dnia 10.10.2012 r. – karta nr 91

Uchwała Nr 3/12

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 z dnia 10.10.2012 roku

Współwłaściciele ww nieruchomości działając na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994r (Dz.U z 2000r Nr 80 poz.903) o własności lokali postanowili:

Uchwalić wynagrodzenie Zarządcy w wysokości 0,60 zł/m²

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	za	przeciw
1.	Pelawska Emilia	2	10/100		
2.	Przytuła Gerard	3	15/100		
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100		
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100		
5.	Mitulski Andrzej	6	10/100		
6.	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	7	7/100 3,5/100 3,5/100		
7.	Habedank Andrzej	9	12/100		
8.	Gmina Olsztyn		22/100		

Za podjęciem uchwały głosowało 83/100

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało 17

Za zgodność z oryginałem

Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o.
10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofa 16
tel. 89 526 65 10, tel./fax 89 526 66 58
REGON 511338433
NIP 739-32-03-286 (1)

RAZEM ważnych głosów 29/100

- Brak nazwisk wszystkich właścicieli:
 - poz. 2
 - poz. 5
 - poz. 7
 } vide wzór uchwały str. 7
- W poz. 5 za Mitulskich B. i A. podpisał się Habedank Andrzej.
- Niepodzielność udziałów.
W przypadku gdy jest kilku współwłaścicieli lokalu obowiązuje zasada niepodzielności udziału w nieruchomości wspólnej – poz. 2 i 6 – uchwała SN sygn. akt III CZP 82/12.
- Brak w aktach sprawy pełnomocnictw dla:
 - Przytuły G. (poz. 2),
 - Żelechowskiego M. (poz. 6),
 - Habedanka A. (poz. 5),
 - Nowak J w imieniu Gminy (poz. 8).
- Nieprawidłowe podliczenie głosów-udziałów – ważnych głosów-udziałów oddano:
 - Pelawska E: udziałów 10/100
 - Napiórkowski W. udziałów 7/100
 - Habedank A. i B. udziałów 12/100

Nieważnych głosów-udziałów 61/100

IV Uchwała nr 4/12 z dnia 10.10.2012 r. – karta nr 92

Uchwała Nr 4/12

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 z dnia 10.10.2012 roku

Współwłaściciele ww nieruchomości działając na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994r (Dz.U z 2000r Nr 80 poz.903) o własności lokali postanowili:

WYBRAĆ ZARZĄD W OSOBACH
UZUPELNIĆ O PAWŁA EMILIE PELAWSKĄ

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	za	przeciw
1.	Pelawska Emilia	2	10/100		
2.	Przytuła Gerard	3	15/100		
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100		
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100		
5.	Mitulski Andrzej	6	10/100		
6.	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	7	7/100 3,5/100 3,5/100		
7.	Habedank Andrzej	9	12/100		
8.	Gmina Olsztyn		22/100		

Za podjęciem uchwały głosowało 43/100

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało 57

Za zgodność z oryginałem

Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o.
10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofa 16
tel. 89 526 65 10, tel./fax 89 526 66 58
REGON 511338433
NIP 739-32-03-286 (1)

RAZEM ważnych głosów 19/100

- Brak nazwisk wszystkich właścicieli:
 - poz. 2
 - poz. 5
 - poz. 7
 } vide wzór uchwały str. 7
- W poz. 5 za Mitulskich B. i A. podpisał się Habedank Andrzej.
- Niepodzielność udziałów.
W przypadku gdy jest kilku współwłaścicieli lokalu obowiązuje zasada niepodzielności udziału w nieruchomości wspólnej – poz. 2 i 6 – uchwała SN sygn. akt III CZP 82/12.
- Brak w aktach sprawy pełnomocnictw dla:
 - Przytuły G. (poz. 2),
 - Żelechowskiego M. (poz. 6),
 - Habedanka A. (poz. 5),
 - Nowak J w imieniu Gminy (poz. 8).
- Nieprawidłowe podliczenie głosów-udziałów – ważnych głosów-udziałów oddano:
 - Napiórkowski W. udziałów 7/100
 - Habedank A. i B. udziałów 12/100

Nieważnych głosów-udziałów 61/100

V Uchwała nr 1/13 z dnia 8.04.2013 r. – karta nr 94

Uchwała Nr 1/13

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 z dnia 08.04.2013 roku

Współwłaściciele ww nieruchomości działając na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994r (Dz.U z 2000r Nr 80 poz.903) o własności lokali postanowili:

Przyjąć rozliczenie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości za rok 2012

Udzielić absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2012

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	za	przeciw
1.	Pelawska Emilia	2	10/100		
2.	Przytuła Gerard	3	15/100		
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100		
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100		
5.	Mitulski Andrzej	6	10/100		
6.	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	7	7/100 3,5/100 3,5/100		
7.	Habedank Andrzej	9	12/100		
8.	Gmina Olsztyn		22/100		

Za podjęciem uchwały głosowało.....69/100

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało.....7/100

INSPEKTOR **Za zgodność z oryginałem**
d/s Wspólnoty Mieszkaniowej
Bibiana Kowalczyk

Zakład Budynków Komunalnych i Sp. z o.o.
10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofa 16
tel. 89 526 65 10, tel./fax 89 526 66 58
REGON 511338433
NIP 739-32-03-286 (1)

2014-06-29

- Brak nazwisk wszystkich właścicieli:
 - poz. 2
 - poz. 5
 - poz. 7
 } vide wzór uchwały str. 7
- W poz. 5 za Mitulskich B. i A. podpisał się Habedank Andrzej.
- Niepodzielność udziałów.
W przypadku gdy jest kilku współwłaścicieli lokalu obowiązuje zasada niepodzielności udziału w nieruchomości wspólnej – poz. 2 i 6 – uchwała SN sygn. akt III CZP 82/12.
- Brak w aktach sprawy pełnomocnictw dla:
 - Przytuły G. (poz. 2),
 - Żelechowskiego M. (poz. 6),
 - Habedanka A. (poz. 5),
 - Nowak J w imieniu Gminy (poz. 8).
- Nieprawidłowe podliczenie głosów-udziałów – ważnych głosów-udziałów oddano:
 - Pelawska E. udziałów 10/100
 - Habedank A. i B. udziałów 12/100

RAZEM ważnych głosów 22/100

Nieważnych głosów-udziałów 61/100

VI Uchwała nr 2/13 z dnia 8.04.2013 r. – karta nr 95

Uchwała Nr 2/13

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 z dnia 08.04.2013 roku

Współwłaściciele ww nieruchomości działając na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994r (Dz.U z 2000r Nr 80 poz.903) o własności lokali postanowili:

Uchwalić zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości :

eksploatacja.....0,55 zł/m²

konserwacja.....0,20 zł/m²

wynagrodzenie Zarządcy.....0,60 zł/m²

fundusz remontowy zł/m²

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	za	przeciw
1.	Pelawska Emilia	2	10/100		
2.	Przytuła Gerard	3	15/100		
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100		
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100		
5.	Mitulski Andrzej	6	10/100		
6.	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	7	7/100 3,5/100 3,5/100		
7.	Habedank Andrzej	9	12/100		
8.	Gmina Olsztyn		22/100		

Za podjęciem uchwały głosowało.....69/100

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało..........

INSPEKTOR **Za zgodność z oryginałem**
d/s Wspólnoty Mieszkaniowej
Bibiana Kowalczyk

Zakład Budynków Komunalnych i Sp. z o.o.
10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofa 16
tel. 89 526 65 10, tel./fax 89 526 66 58
REGON 511338433
NIP 739-32-03-286 (1)

2014-06-29

- Brak nazwisk wszystkich właścicieli:
 - poz. 2
 - poz. 5
 - poz. 7
 } vide wzór uchwały str. 7
- W poz. 5 za Mitulskich B. i A. podpisał się Habedank Andrzej.
- Niepodzielność udziałów.
W przypadku gdy jest kilku współwłaścicieli lokalu obowiązuje zasada niepodzielności udziału w nieruchomości wspólnej – poz. 2 – uchwała SN sygn. akt III CZP 82/12.
- Brak w aktach sprawy pełnomocnictw dla:
 - Przytuły G. (poz. 2),
 - Habedanka A. (poz. 5),
 - Nowak J w imieniu Gminy (poz. 8).
- Nieprawidłowe podliczenie głosów-udziałów – ważnych głosów-udziałów oddano:
 - Pelawska E. udziałów 10/100
 - Habedank A. i B. udziałów 12/100

RAZEM ważnych głosów 22/100

Nieważnych głosów-udziałów 47/100

VII Uchwała nr 3/13 z dnia 8.04.2013 r. – karta nr 96 i 97

Uchwała Nr 3/13

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 z dnia 8.04.2013 roku

Współwłaściciele ww nieruchomości działając na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994r (Dz.U. z 2000r Nr 80 poz.903) o własności lokali postanowili:

Uchwalić plan remontowy na 2013 rok:

uzgodniać z gminą, wykonać remont, nakład kosztów, plan remontowy, do wykonania, o stronie, ofertę kosztów, naprawy, remontu, plan remontowy, do wykonania

Sposób finansowania remontu:

a/ kredyt z Banku
b/ kredytowanie przez Wykonawcę
c/ w ramach zgromadzonych środków finansowych

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	za	przeciw
1.	Pelawska Emilia	2	10/100		
2.	Przytuła Gerard	3	15/100		
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100		
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100		
5.	Mitulski Andrzej	6	10/100		
6.	Zełechowski Mirosław Zełechowski Paweł Zełechowska Katarzyna	7	7/100 3,5/100 3,5/100		
7.	Habedank Andrzej	9	12/100		
8.	Gmina Olsztyn		22/100		

Za podjęciem uchwały głosowało..... 69/100

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało.....

1. Brak nazwisk wszystkich właścicieli:

- a) poz. 2
b) poz. 5
c) poz. 7
- } vide wzór uchwały str. 7

2. W poz. 5 za Mitulskich B. i A. podpisał się Habedank Andrzej.

3. Niepodzielność udziałów.

W przypadku gdy jest kilku współwłaścicieli lokalu obowiązuje zasada niepodzielności udziału w nieruchomości wspólnej – poz. 2 – uchwała SN sygn. akt III CZP 82/12.

4. Brak w aktach sprawy pełnomocnictw dla:

- a) Przytuły G. (poz. 2),
b) Habedanka A. (poz. 5),
c) Nowak J w imieniu Gminy (poz. 8).

5. Nieprawidłowe podliczenie głosów-udziałów

— ważnych głosów-udziałów oddano:

- a) Pelawska E. udziałów 10/100
b) Habedank A. i B. udziałów 12/100

RAZEM ważnych głosów 22/100

Nieważnych głosów-udziałów 47/100

VIII Podsumowanie:

1. Cechy wspólne wszystkich ww. uchwał z lat 2012 – 2013:

Zgodnie z art. 23 Ustawy o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku nr 80, poz. 903, ze zm.) uchwała właścicieli lokali bezwzględnie powinna zawierać nazwiska wszystkich właścicieli/współwłaścicieli, udziały w nieruchomości wspólnej (określone w Księdze Wieczystej lokalu w Dziale I-SP Spis praw związanych z własnością), datę oddania głosu, złożenie oświadczenia woli przez głosującego – tu poprzez złożenie podpisu.

We wszystkich ww. uchwałach:

- brak wyszczególnienia wszystkich właścicieli/współwłaścicieli,
- podpisywanie się za innych nie mając stosownego pełnomocnictwa,
- brak pełnomocnictw (rodzajowych),
- nie uwzględnienie zasady niepodzielności udziału w nieruchomości wspólnej,
- nieprawidłowe podliczenie głosów-udziałów.

2. Pomimo wniosku w pozwie na stronie 2 w punkcie 4 e (karta nr 3, druga strona) o przedłożenie pełnomocnictw osób głosujących w cudzym imieniu, w imieniu innych właścicieli, pozwana nie przedstawiła żadnych pełnomocnictw. W sądowych aktach sprawy nie ma żadnych pełnomocnictw.

3. Pełnomocnictwo udzielone przez Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. w Olsztynie radcom prawnym Ewie Kujawie i Antoniemu Kujawie do reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej – karta nr 50 – dotyczy tylko i wyłącznie dochodzenia należności na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

Przedmiotem pozwu jest ustalenie nieistnienia bądź uchylenia uchwał wspólnoty.

Są to więc dwie różne sprawy nie będące tożsame. W związku z tym należy uznać, że Kancelaria Prawna Ewa Kujawa nie jest prawidłowo umocowana i nie może występować w imieniu wspólnoty mieszkaniowej jako pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa – karta 50.

4. Powoływanie się Kancelarii Prawnej Ewa Kujawa na zapis w Umowie o zarządzanie nieruchomością wspólną zawartą w dniu 26 sierpnia 2014 r. przez Pelawską Emilię i Napiórkowskiego Wojciecha z Zakładem Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. w Olsztynie, tj. § 8 – karta 87 – również nie spełnia koniecznych wymogów prawnych do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej przez Kancelarię.

Bezsporne jest, że zarząd wspólnoty mieszkaniowej może samodzielnie występować tylko w czynnościach zwykłego zarządu dotyczącego utrzymania nieruchomości wspólnej. Sprawy dotyczące ustalenia nieistnienia bądź uchylecia uchwał są czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd. Zarząd wspólnoty obowiązany jest w takim przypadku uzyskać pełnomocnictwo na podstawie podjętej uchwały przez właścicieli lokali w trybie art. 23 Ustawy o własności lokali pełnomocnictwa wraz z określeniem sposobu finansowania kosztów sądowych. Takiej uchwały nie ma. W związku z powyższym należy uznać, że podający się za członków zarządu wspólnoty, którzy podpisali umowę o zarządzaniu nie będąc powołani zgodnie z prawem – vide uchwała nr 4/12 z dnia 10.10.2012 r., karta nr 92 oraz uchwała nr 4/2014 z dnia 17.04.2014 r., karta nr 56 nie mogą reprezentować wspólnoty na mocy art. 21 ust. 1 Ustawy o własności lokali.

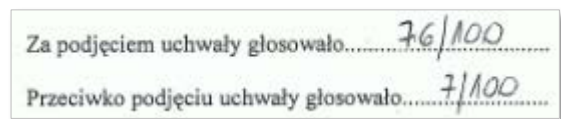
5. W rocznych zebraniach właścicieli lokali (2012, 2013) uczestniczył Sawicki Zenon
- prezes ZBK I Sp. z o.o. w Olsztynie od dnia 25 stycznia 2001 r. (od 01.07.1995r. do 24.01.2001 r. kierował komunalnym Zakładem Budżetowym pod Nazwą Zakład Budynków Komunalnych II z siedzibą w Olsztynie, przy ulicy Zamenhofa Nr 16),
 - posiadający licencję zawodowego zarządcy nieruchomości nr licencji 1688 od dnia 10 sierpnia 2000 r. a więc lat kilkanaście.

Wg. protokołów z zebrań Sawicki Zenon brał udział w zebraniach jako przewodniczący i protokolant.

Ustawa o własności lokali obowiązuje od 1 stycznia 1995 r. a więc ponad 20 lat.

Nie do przyjęcia jest, że Sawicki Zenon nie posiada odpowiedniej wiedzy dotyczącej sposobu podejmowania uchwał.

6. Z tekstu uchwał (*przykład chociażby z uchwały nr 1/12 z dnia 10.10.2014 r.*) oraz z braku jakiegokolwiek tekstu o uzupełnieniu głosów w drodze



indywidualnego zbierania głosów przez zarząd w protokołach z zebrań właścicieli należy stwierdzić, że głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd nie przeprowadzono jak również nie przeprowadzono głosowania w trybie, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Z analizy wszystkich ww. uchwał wynika jednoznacznie, bezspornie, w sposób nie budzący wątpliwości, że są to uchwały nie podjęte stosownie do art. 23 Ustawy o własności lokali.

Uchwała bez wymaganej większości głosów-udziałów jest tzw. uchwałą nieistniejącą, uchwałą nie podjętą. Oznacza to, że taka uchwała w ogóle nie stanowi wyrażenia woli właścicieli lokali, a zatem na podstawie art. 189 k.p.c. winna zostać zakwalifikowana jako uchwała nieistniejąca.

Stwierdzenie przez Sąd nieistnienia uchwały wyklucza potrzebę analizy skutków prawnych i dalszych przesłanek, które mogą prowadzić do stwierdzenia nieważności uchwały, bądź też jej uchylecia w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali.

Uchwała nieistniejąca nie wywołuje skutków prawnych, nie jest wiążąca.

Uchwała nr _____

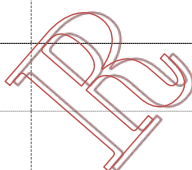
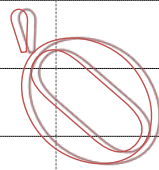
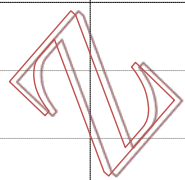
właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy Okrzei 20 w Olsztynie
dotycząca powołania członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej

§ 1

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 23 Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku nr 80, poz. 903, ze zm.) właściciele lokali powołują następujące osoby na członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej:

1. _____ zam. w _____ ul. _____ nr _____ m _____
2. _____ zam. w _____ ul. _____ nr _____ m _____

PODPISY WŁAŚCICIELI LOKALI:

Nr lokalu	Imię i Nazwisko właścicieli	Udział w %	Data głosowania	Za	Przeciw	Wstrzymał się
2	Pelawska Emilia	10				
3	Wiecierzicka Marzena	15				
	Majdzik Grażyna					
	Przytuła Gerhard					
4	Dawidczyk Zdzisław	10				
5 ^B	Napiórkowski Wojciech	7				
6	Mitulska Barbara	10				
	Mitulski Andrzej					
7	Żelechowska Katarzyna	14				
	Żelechowski Paweł					
	Żelechowski Mirosław					
9	Habedank Barbara	12				
	Habedank Andrzej					
1, 5, 5 ^A , 8	Gmina Olsztyn	22				

Za podjęciem uchwały głosowało _____ właścicieli posiadających _____% udziałów.

Przeciw podjęciu uchwały głosowało _____ właścicieli posiadających _____% udziałów.

Wstrzymało się od głosowania _____ właścicieli posiadających _____% udziałów.

Nie głosowało _____ właścicieli posiadających _____% udziałów.

Głosów nieważnych _____ właścicieli posiadających _____% udziałów.

Uchwała została podjęta w dniu _____ i obowiązuje:

od dnia 1-go następnego miesiąca, tj.: _____ / od dnia _____ . (niepotrzebne skreślić)

Załączniki: _____ egz. (pełnomocnictwa).

Uchwała nr 1/2014

OD : ZBK-OLSZTYN

NR FAKSU :

8 SIE. 2014 11:36

STR. 1

Uchwała Nr 1/2014

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 z dnia 17.04.2014 roku

Działając na podstawie ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r (Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz.903 z późn.zm.) właściciele lokali w nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 postanawiają:

Przyjąć rozliczenie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości za rok 2013

Udzielić absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2013

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	podpis
1.	Pelawska Emilia	2	10/100	<i>Pelawska</i>
2.	Przytuła Gerard	3	4/6	<i>[Signature]</i>
	Marzena Wieczerzycka		1/6	
	Grażyna Majdzik		1/6	
3.	Dawideczyk Zdzisław	4	10/100	<i>[Signature]</i>
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100	
5.	Mitulski Andrzej i Barbara	6	10/100	
6.	Żelechowski Mirosław	7	7/100	<i>[Signature]</i>
	Żelechowski Paweł		3,5/100	
	Żelechowska Katarzyna		3,5/100	
7.	Habedank Andrzej i Barbara	9	12/100	<i>Habedank</i>
8.	Prokop Lucyna	1	126/1000	<i>Prokop</i>
9.	Gmina Olsztyn		144/1000	<i>[Signature]</i>

Za podjęciem uchwały głosowało.....

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało.....

ZA ZGODNOŚĆ
2014-08-11
OLSZTYN
[Signature]

Uchwała nr 2/2014

JD : ZBK-OLSZTYN

NR FAKSU :

8 SIE. 2014 11:34

STR. 2

ZA ZGODNOŚĆ
2014-08-11
Ewa Kujawa
radca prawny

Uchwała Nr 2/2014

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 z dnia 17.04.2014 roku

Działając na podstawie ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r (Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz.903 z późn.zm.) właściciele lokali w nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 postanawiają:

Uchwalić zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości :

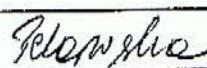
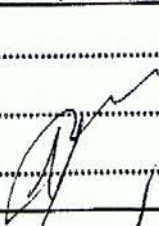
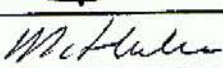
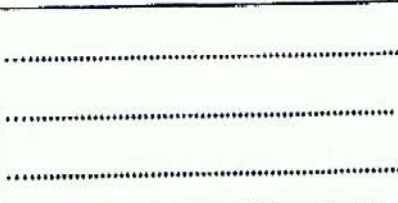
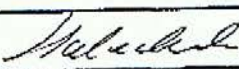
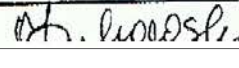
eksploatacja... 0,55 zł/m²

konserwacja... 0,20 zł/m²

wynagrodzenie Zarządcy... 0,60 zł/m²

fundusz remontowy zł/m²

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą od 01.05.2014 roku

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	podpis
1.	Pelawska Emilia	2	10/100	
2.	Przytuła Gerard	3	4/6	
	Marzena Wieczerzycka		1/6	
	Grażyna Majdzik		1/6	
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100	
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100	
5.	Mitułski Andrzej i Barbara	6	10/100	
6.	Żelechowski Mirosław	7	7/100	
	Żelechowski Paweł		3,5/100	
	Żelechowska Katarzyna		3,5/100	
7.	Habedank Andrzej i Barbara	9	12/100	
8.	Prokon Lucyna	1	126/1000	

9.	Gmina Olsztyn		144/1000	
----	---------------	--	----------	---

Za podjęciem uchwały głosowało.....

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało.....

OLSZTYN
ZA ZGODNOŚĆ
2014 -08- 11
Ewa Krawiec
radca prawny


Uchwała nr 4/2014

OD : ZBK-OLSZTYN

NR FAKSU :

8 SIE. 2014 11:33

STR. 1

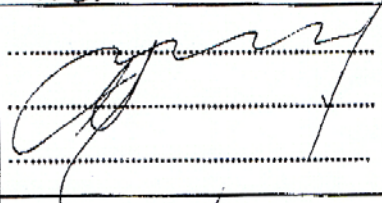
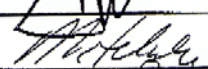
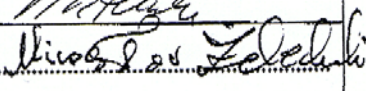
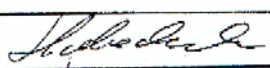
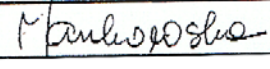
Uchwała Nr 4/2014

ZA ZGODNOŚĆ
2014-08-11
Ewa Kozłowska
radca prawny

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 z dnia 17.04.2014 roku

Działając na podstawie ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r (Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz.903 z późn.zm.) właściciele lokali w nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 postanawiają:

Przyjąć rezygnację z urzędu Zarządu
Wspólnoty Pana Gerarda Przytuły.
W skład Zarządu powołać
Pana Wojciecha Napiórkowskiego.

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	podpis
1.	Pelawska Emilia	2	10/100	Pelawska E.
2.	Przytuła Gerard	3	4/6	
	Marzena Wieczerzycka		1/6	
	Grażyna Majdzik		1/6	
3.	Dawideczyk Zdzisław	4	10/100	
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100	
5.	Mitulski Andrzej i Barbara	6	10/100	
6.	Żelechowski Mirosław	7	7/100	
	Żelechowski Paweł		3,5/100	
	Żelechowska Katarzyna		3,5/100	
7.	Habedank Andrzej i Barbara	9	12/100	
8.	Prokop Lucyna	1	126/1000	

Sygn. akt I ACa 130/15, I ACz 170/15



W Y R O K
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 lipca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny
w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Bogusław Dobrowolski
Sędziowie	:	SA Jarosław Marek Kamiński (spr.) SO del. Dariusz Małkiński
Protokolant	:	Izabela Lach

po rozpoznaniu w dniu 30 lipca 2015 r. w Białymstoku
na rozprawie
sprawy z powództwa **Mirosława Żelechowskiego**
przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie**
o ustalenie nieistnienia lub nieważności bądź uchylenie uchwał
na skutek apelacji powoda i zażalenia pozwanej
od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie
z dnia 22 października 2014 r. sygn. akt I C 283/14

- I. **zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że ustala, iż uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie podjęte w dniu 17 kwietnia 2014 r. o numerach: 1/2014, 2/2014, 4/ 2014 oraz uchwała podjęta w dniu 10 października 2012 r. o numerze 4/2012 nie istnieją i oddala powództwo w pozostałej części;**
- II. **oddala apelację powoda w pozostałym zakresie i zażalenie pozwanej w całości;**

- III. **odstępuje od obciążania stron nieuiszczonymi kosztami sądowymi instancji odwoławczej;**
- IV. **nie obciąża powoda częścią kosztów procesu za instancję odwoławczą.**

UZASADNIENIE

Powód Mirosław Żelechowski, w pozwie skierowanym przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie, wniósł o ustalenie nieistnienia lub uchylenia szeregu uchwał tej Wspólnoty Mieszkaniowej, a mianowicie:

- z dnia 17 kwietnia 2014 r. dotyczących: udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty za 2013 r., ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów Zarządu Wspólnoty za 2013 r., wyboru na członka Zarządu Wspólnoty Wojciecha Napiórkowskiego;
- z dnia 8 kwietnia 2013 r. w sprawie: udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty za 2012 r. i ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów Zarządu za 2013 r.
- z dnia 10 października 2012 r. w sprawie: udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty za 2011 r., wyboru na członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej Emilii Pelawskiej i ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów Zarządu za 2012 r.

Ponadto wnosił o ustalenie nieistnienia, ewentualnie uchylenie, jak to określił, „rozliczeń poniesionych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, przedstawionych w zbiorczym zestawieniu informacji oraz rozliczeń kosztów przypadających na poszczególnych właścicieli lokali” za lata 2011 - 2013.

Wskazywał na nieprawidłowości w trakcie podejmowania tych uchwał (niektóre osoby głosujące nie legitymowały się pełnomocnictwem od współwłaścicieli lokalu, w tym takiego pełnomocnictwa nie posiadał przedstawiciel głosującej Gminy oraz część osób pozostających w związkach małżeńskich) oraz podnosił, że uchwały dotyczące wyznaczenia wysokości zaliczek nie są zgodne z prawem, gdyż zostały obliczone stosownie do powierzchni lokali, nie zaś do udziałów.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Podnosiła, że w przypadku uchwał zapadłych w latach 2012 i 2013 powód uchybił terminowi zawitemu do wniesienia powództwa o uchylenie, co czyni bezskutecznym powództwo w tym zakresie. Kwestionowała też interes prawny powoda w żądani ustalenia nieistnienia uchwał. Podała, że w przypadku uchwał z 2014 r., powód głosował za wyborem Wojciecha Napiórkowskiego na członka Zarządu, jak również nie kwestionował sposobu rozliczenia opłat na podstawie wskazanej przez Wspólnotę powierzchni. Ponadto z treści zaskarżonych uchwał wynika, kto i w jaki sposób głosował, a przedstawiciel Gminy składał stosowne umocowania do działania w jej imieniu.

Wyrokiem z dnia 22 października 2014 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił powództwo i odstąpił od obciąża powoda kosztami procesu na rzecz pozwanego.

Orzeczenie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie, z uwagi na wyodrębnienie 11 lokali mieszkalnych, jest tzw. wspólnotą dużą, do której mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.).

Mirosław Żelechowski jest właścicielem lokalu nr 7 o powierzchni 89.91 m², a jego udział w nieruchomości wspólnej wynosi 14/100.

Wysokość udziałów przypisanych poszczególnym lokalom w latach 2012 i 2013 jest tożsama z tym, jakie obrazuje treść uchwał podjętych w tychże latach, natomiast w 2014 r. udział Gminy Olsztyn zmniejszył się z 22/100 do 94/1000, co było związane z wydzieleniem i sprzedażą lokalu nr 1 na rzecz Lucyny Prokop, z której lokalem wiąże się obecnie udział 126/1000 w nieruchomości wspólnej.

Lokal nr 3 stanowi współwłasność Gerharda Przytuły w 4/6 części oraz jego córek po 1/6 części. Gerhard Przytuła uczestniczył we wszystkich głosowaniach, legitymując się pełnomocnictwem udzielonym mu w tym zakresie przez córki.

Właściciel lokalu nr 9 Andrzej Habedank uczestniczył także we wszystkich głosowaniach w ramach lokalu nr 6, należącego do Andrzeja i Barbary Mitulskich, legitymując się pełnomocnictwem tych osób.

Za Gminę Olsztyn w 2012 r. głosowała Jolanta Nowak na podstawie pełnomocnictwa z dnia 10 marca 2009 r., zaś w 2013 r. i 2014 r. głosowała Kazimiera Roman, posiadająca również stosowne pełnomocnictwo.

Zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną były w latach 2011-2013 naliczane i rozliczane końcowo według powierzchni lokali, co sprawia, iż takie rozliczanie jest korzystne dla prywatnych właścicieli lokali, bowiem Gmina jest obciążona opłatami w kwotach wyższych niż wynikałoby to z naliczenia kosztów stosownie do udziałów.

Powód w przeszłości występował na drodze sądowej przeciwko pozwanej, podnosząc w odniesieniu do podejmowanych przez nią uchwał argumentację podobną jak w sprawie niniejszej, przy czym żądania jego były oddalane (sprawy sygn. akt I C 681/13, I C 118/10, I C 487/08). Z kolei wyrokiem z dnia 22 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił apelację powoda (sygn. akt IX Ca 265/13) od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie I C 1499/12 zasądzającego od powoda na rzecz Wspólnoty kwotę 7.936 zł z tytułu należności wynikających z kosztów eksploatacji i wpłat na fundusz remontowy.

Postanowieniem z dnia 10 marca 2011 r. sygn. akt I Ns 933/10 Sąd Rejonowy w Olsztynie oddalił wniosek powoda skierowany przeciwko wszystkim właścicielom o wyznaczenie zarządcy.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Wstępnie, odnosząc się do zarzutu pozwanej, stwierdził, że Mirosław Żelechowski ma szeroko pojęty interes prawny w ustaleniu nieistnienia uchwał, jeśli zmierza on do ustalenia członkostwa poszczególnych osób w składzie zarządu pozwanej. Uznał też, że interes ten istnieje także w przypadku tych uchwał, dla których upłynął już termin do zaskarżenia (art. 25 ustawy o własności lokali).

Oceniając z kolei zarzuty powoda wywiedzione w stosunku do zaskarżonych uchwał, za nieuzasadnione uznał ten związany z brakiem stosownych pełnomocnictw u części osób biorących udział w głosowaniu. Wskazał, że w przypadku małżeństw (właścicieli lokali numer 6 i 9), każdy ze współmałżonków mógł reprezentować drugiego w zakresie udziału w głosowaniu, tj. w istocie zarządzać majątkiem wspólnym z mocy art. 36 k.r.o., gdyż czynność głosowania nie mieści się w kategorii wymienionych w art. 37 k.r.o. W przypadku zaś pozostałych właścicieli (współwłaścicieli) lokali, stosowne pełnomocnictwa zostały ustanowione. Dlatego też - zdaniem Sądu - nie można uznać, że doszło do niewłaściwego zliczania głosów, co

odnosi się tak do żądania nieistnienia uchwał, jak i alternatywnego żądania ich uchYLENIA.

W ocenie Sądu, nie miały miejsca również żadne nieprawidłowości przy podejmowaniu uchwał w 2014 r. Ponadto powód nawet nie wyjaśnił na czym miałyby polegać naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną w ramach zaskarżonych uchwał lub naruszenie interesów poszczególnych właścicieli, co dotyczy w szczególności wyboru na członka zarządu lub udzielenia absolutorium.

Nie znalazł również podstaw do zakwestionowania uchwał dotyczących ustalenia wysokości zaliczki i rozliczenia kosztów za 2013 r. według kryterium powierzchni lokali, a nie kryterium udziałów w nieruchomości wspólnej. Stwierdził, że taka forma ustalania zaliczek i rozliczenia nie narusza przepisu art. 12 ustawy o własności lokali.

O kosztach orzekł zgodnie z art. 102 k.p.c., uwzględniając sytuację majątkową powoda, a także fakt, iż mógł on pozostawać w przeświadczeniu swej racji, w szczególności związanej z naruszeniem treści art. 12 ustawy o własności lokali.

Z treści nieformalnej apelacji powoda wynika, że nie zgadza się z rozstrzygnięciem Sądu I instancji i domaga się jego zmiany poprzez uwzględnienie powództwa w całości. W uzasadnieniu apelacji zarzucał, że pozwana Wspólnota nie była należycie reprezentowana, ponieważ pełnomocnictwo procesowe do jej reprezentowania w niniejszej sprawie nie zostało udzielone przez zarząd wspólnoty. Ponadto podtrzymał swoje stanowisko, że zaskarżone uchwały nie zapadły wymaganą prawem większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów.

Natomiast pozwana zaskarżyła zażaleniem postanowienie zawarte w punkcie II wyroku, domagając się jego zmiany i zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda zasługiwała na uwzględnienie, co do części zaskarżonych uchwał. Zażalenie pozwanej nie było uzasadnione.

Wstępnie odnieść się należy do podnoszonej przez skarżącego kwestii wadliwej reprezentacji Wspólnoty Mieszkaniowej. W niniejszej sprawie pozwaną reprezentował zawodowy pełnomocnik - radca prawny, legitymujący się pełnomocnictwem udzielonym przez zarząd spółki z o.o. Zakład Budynków Komunalnych I w Olsztynie (k. 50 i 145), która w oparciu o postanowienie § 8 umowy

z dnia 26.08.2014 r. o zarządzanie nieruchomością wspólną (k. 85-87), zawartej z pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową, posiadała pełnomocnictwo udzielone przez Zarząd Wspólnoty do występowania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej w postępowaniach administracyjnych, sądowych i egzekucyjnych we wszystkich sprawach dotyczących wspólnoty oraz do dalszego udzielania pełnomocnictwa. Jak wynika z protokołu zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie z dnia 15.03.2000 r., właściciele lokali uchwałą nr 3 wyrazili zgodę na powierzenie Zakładowi Budynków Komunalnych I Spółce z o.o. w Olsztynie sprawowanie funkcji administratora (k. 240-242).

W tym kontekście wypada wskazać, że w orzecznictwie wyrażono pogląd, iż osoba prawna sprawująca zarząd majątkiem lub interesów strony może być jej pełnomocnikiem procesowym (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23.09.1963 r., III CO 42/63, wydana w składzie 7 sędziów i wpisana do księgi zasad prawnych, OSNC 1965/2/22).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, powyższa zasada pozostaje aktualna także na gruncie obecnie obowiązującego prawa. Tym samym wypada przyjąć, że Zakład Budynków Komunalnych I Spółka z o.o. w Olsztynie, w oparciu o § 8 powołanej umowy, mógł w niniejszej sprawie - jako pełnomocnik procesowy - działać przez swój organ lub też udzielić dalszego pełnomocnictwa profesjonalnemu pełnomocnikowi (art. 87 § 1 k.p.c. w zw. z art. 88 i art. 91 k.p.c.).

Nadto, pełnomocnik pozwanej złożył na etapie postępowania apelacyjnego pełnomocnictwo udzielone mu przez Zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wraz z oświadczeniem o potwierdzeniu czynności dotychczas dokonanych przez pełnomocnika (k. 251). Nawet zatem przy przyjęciu, że pełnomocnik pozwanej nie był należycie reprezentowany, skutki tego uchybienia zostały naprawione w postępowaniu przed sądem drugiej instancji przy rozpoznaniu sprawy na skutek apelacji.

Przed przystąpieniem do rozpoznania merytorycznych zarzutów apelacji, wydaje się koniecznym ustalenie, jakie konkretnie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (z podaniem ich numerów, dat podjęcia i spraw, których dotyczyły) skarży powód w niniejszym postępowaniu; a szczególnie w kontekście jego żądania ustalenia nie istnienia, ewentualnie uchylenia tzw. „rozliczeń poniesionych kosztów...” za lata 2011-2013. Jak się bowiem wydaje, tym żądaniem objęte były w istocie rzeczy

uchwały, których przedmiotem było przyjęcie rozliczenia kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości za poszczególne lata, a nie same zestawienia tych kosztów, stanowiące co najwyżej załączniki do tych uchwał (zob. k. 7-9). Sąd Okręgowy nie odniósł się do wspomnianej kwestii w swoim uzasadnieniu.

Analiza pozwu w powiązaniu ze stanowiskiem, jakie zajął powód na rozprawie z dnia 20.08.2014 r. (k. 72-73) wskazuje, że w niniejszym postępowaniu zaskarżył on:

- 1) uchwały podjęte na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 17.04.2014 r. (protokół - k. 60), a mianowicie:
 - uchwałę nr 1/2014 w sprawie przyjęcia rozliczenia kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości za rok 2013 i udzielenia absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2013 (k.57),
 - uchwałę nr 2/2014 w sprawie uchwalenia zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (k. 58),
 - uchwałę nr 4/2014 w sprawie przyjęcia rezygnacji z członka Zarządu Wspólnoty Gerarda Przytuły i powołania w skład zarządu Wojciecha Napiórkowskiego (k. 56).

Wymienione uchwały zostały zaskarżone do sądu w terminie przewidzianym w art. 25 ust. 1 a ustawy o własności lokali.

- 2) uchwały podjęte na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 08.04.2013 (protokół - k. 93), a mianowicie:
 - uchwałę nr 1/13 w sprawie przyjęcia rozliczenia kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości za rok 2012 i udzielenia absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2012 (k. 94),
 - uchwałę nr 2/13 w sprawie uchwalenia zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (k. 95).

Wymienione uchwały zostały zaskarżone po upływie terminu wynikającego z ust. 25 ust. 1 a ustawy o własności lokali.

- 3) uchwały podjęte na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 10.10.2012 (protokół - k. 88), a mianowicie:
 - uchwałę nr 1/12 w sprawie przyjęcia rozliczenia kosztów za rok 2011 (k. 89),
 - uchwałę nr 4/12 w sprawie wyboru do Zarządu Wspólnoty Emilii Pelawskiej (k. 92).

Wymienione uchwały także zostały zaskarżone po upływie terminu, o którym wyżej była mowa.

Przechodząc do rozpoznania zarzutów powoda, że wszystkie zaskarżone uchwały nie zapadły wymaganą prawem większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, należy zauważyć, że specyfiką pozwanej Wspólnoty jest z jednej strony to, iż część lokali stanowi współwłasność kilku osób (lokale nr 3 i 7), a z drugiej, że właściciele części lokali swoje prawo głosu mogą wykonywać tylko przez pełnomocnika, ponieważ są na stałe nieobecni (lokal nr 6), bądź jest nim Gmina Olsztyn (lokale nr 5, 5 A, 8 - odnośnie stanu według głosowania na zebraniu w dniu 17.04.2014 r. i lokale nr 1, 5, 5 A, 8 - odnośnie stanu według głosowania na zebraniach w dniach 08.04.2013 r. i 10.10.2012 r.).

W tym stanie rzeczy rozważenia przede wszystkim wymaga, czy właściciele/współwłaściciele wyżej wymienionych lokali skutecznie oddali głosy we wszystkich głosowaniach i czy w związku z tym uchwały te istotnie zostały podjęte wymaganą większością głosów, przewidzianą w art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali.

W tym kontekście trzeba podkreślić, że w orzecznictwie wyrażono pogląd, zgodnie z którym prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej, związanego z odrębną własnością lokalu, przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/12, OSNC 2013/6/75). Konsekwencją tego stanowiska jest to, że współwłaściciele mogą oddać tylko jednolity głos, którego siła mierzona jest wielkością wspólnego udziału w nieruchomości wspólnej. Powinni oni zatem zajmować jednolite stanowisko w kwestii będącej przedmiotem podejmowanej uchwały, a w braku zgody powinni zwrócić się o rozstrzygnięcie sądu na podstawie art. 199 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Odnosząc to do rozpoznawanej sprawy, należy stwierdzić, że w przypadku, gdy właścicielami lokali były dwie i więcej osób na zasadzie współwłasności, to powinny one wykonywać to prawo wspólnie. Natomiast, gdy prawo głosu w imieniu współwłaścicieli wykonywała jedna osoba, to powinna przedłożyć pełnomocnictwo pozostałych współwłaścicieli. Głosy oddane bez takiego umocowania należy uznać za nieważne.

W niniejszej sprawie współwłaściciel lokalu nr 7 Mirosław Żelechowski (powód) głosował także w imieniu dwóch innych współwłaścicieli (Pawła Żelechowskiego i Katarzyny Żelechowskiej), nie przedstawiając jednak pełnomocnictwa do działania w ich imieniu. Dlatego też jego głosy oddane na zebraniach właścicieli należy ocenić jako nieważne.

Współwłaściciel lokalu nr 3 Gerard Przytuła głosował także w imieniu dwóch innych współwłaścicieli (Marzeny Beaty Wicierzyckiej i Grażyny Majdzik), posługując się pełnomocnictwami pochodzącymi od tych osób (k. 146 - 147), z których treści wynika, że były to pełnomocnictwa ogólne do reprezentowania mocodawczyń w sprawach związanych z mieszkaniem przy ul. Okrzei 20/3 w Olsztynie.

Aby ocenić skuteczność tego umocowania; podobnie, jak umocowania Gminy Olsztyn udzielonego pracownikowi odnośnie głosowań w zakresie lokali 1, 5, 5 A, 8 (k. 119) oraz umocowania Andrzeja Habedanka do reprezentowania właścicieli lokalu nr 6 Andrzeja Mitulskiego i Barbary Mitulskiej (k. 148 i k. 257), z których treści wynika, że także wymienieni pełnomocnicy legitymowali się pełnomocnictwami ogólnymi; rozważenia wymaga, jaki charakter powinno posiadać pełnomocnictwo upoważniające do oddania głosu na zebraniu wspólnoty.

W orzecznictwie i w piśmiennictwie dominuje stanowisko, że jeśli właściciel lokalu chce ustanowić pełnomocnika, który reprezentowałby go na zebraniu właścicieli lokali i na tym zebraniu oddawałby za niego głos za lub przeciw podjęciu danej uchwały, to nie może posłużyć się pełnomocnictwem ogólnym. Takie pełnomocnictwo może bowiem dotyczyć wyłącznie kwestii pozostających w granicach zwykłego zarządu, a uchwały właścicieli zapadają przede wszystkim w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu. Wymagane jest zatem pełnomocnictwo rodzajowe, określające zakres i przedmiot czynności objętej umocowaniem (art. 98 k.c.).

W tym kontekście można przytoczyć wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15. 10. 2002 r., II CKN 1470/00 (OSNC 2004/1/8), a także dotyczące tego zagadnienia wyroki sądów powszechnych, w tym Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19.12.2013 r. (VI ACa 653/13), Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11.12.2014 r. (I ACa 654/14), Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15.04.2014 r. (VI ACa 1301/13).

Przenosząc powyższe konstatacje na grunt rozpoznawanej sprawy, należy uznać, że głosy oddane przez wyżej wymienionych pełnomocników na zebraniach, na których zapadły zaskarżone uchwały, nie były ważne, ponieważ zostały oddane przez osoby wadliwie umocowane.

W rzeczywistości zatem, za podjęciem uchwał nr 1/2014. 2/2014 i 4/2014 skutecznie głosowali jedynie właściciele lokali: 2, 5b, 6 i 9, reprezentujący 39/100 udziałów w nieruchomości wspólnej. Nadto, za właściciela lokalu nr 1 Lucynę Prokop głosowała osoba o nazwisku „Jankowska”, dlatego też i ten głos nie może zostać uznany za ważny.

Oznacza to, że wymienione uchwały, podjęte na zebraniu z dnia 17.04.2014r., nie uzyskały wymaganej prawem większości głosów, a w konsekwencji w ogóle nie stanowiły wyrażenia woli zebrania właścicieli, w związku z czym należy je zakwalifikować jako uchwały nieistniejące na podstawie art. 189 k.p.c.

Mając zaś na uwadze, że zostały one zaskarżone w terminie przewidzianym w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, powództwo podlegało uwzględnieniu co do tych uchwał.

Podobnie pozostałe uchwały Wspólnoty, objęte żądaniem pozwu w niniejszej sprawie, nie zostały podjęte wymaganą większością głosów właścicieli lokali, co stanowiło drastyczne uchybienie, jakiego dopuszczono się przy ich podejmowaniu.

Mając jednak na uwadze, że zostały one zaskarżone po upływie terminu, o którym była mowa, aby powód mógł skutecznie dochodzić swych roszczeń na gruncie art. 189 k.p.c., niezbędnym było wykazanie materialno-prawnej przesłanki w postaci interesu prawnego w uzyskaniu konkretnego rozstrzygnięcia. Skarżący tego interesu upatruje w samym fakcie bycia członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej i współwłaścicielem lokalu mieszkalnego, tymczasem wskazane okoliczności nie są wystarczające by można było mówić o posiadaniu takiego interesu. Skarżący nie wykazał bowiem (co do wszystkich uchwał) w jaki sposób zaskarżone uchwały wpływają na jego prawa i obowiązki, kształtując w sposób niekorzystny sytuację prawną.

Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał w swych orzeczeniach, że o prawnym charakterze interesu - czyli o potrzebie wszczęcia określonego postępowania i uzyskania oznaczonej treści wyroku - decyduje obiektywnie istniejąca potrzeba ochrony sfery prawnej powoda. Tak rozumiany interes prawny może wynikać

zarówno z bezpośredniego zagrożenia jego prawa, jak również może zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Interes prawny występuje także wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, gdy określona sytuacja zagraża naruszeniem uprawnień przysługujących powodowi, bądź też stwarza wątpliwość co do ich istnienia czy realnej możliwości realizacji. Sąd Najwyższy niejednokrotnie zaznaczał również, że uzależnienie powództwa o ustalenie od istnienia interesu prawnego należy oceniać elastycznie, z uwzględnieniem konkretnych okoliczności danej sprawy i celowościowej jego wykładni. Pojęcie to powinno być zatem interpretowane z uwzględnieniem oceny, czy wynik postępowania doprowadzi do usunięcia wątpliwości w tym zakresie i zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, a więc czy definitywnie zakończy istniejący spór, ewentualnie czy zapobiegnie takiemu sporowi w przyszłości. Powództwo z art. 189 k.p.c. musi być zatem celowe, ma bowiem spełniać realną funkcję prawną, a wydane na tej podstawie orzeczenie winno skutkować określeniem w sposób jednoznaczny sytuacji prawnej stron ("por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 29 marca 2012 r., I CSK 325/11, LEX nr 1171285; z dnia 2 lutego 2006 r., II CK 395/05 niepubl., LEX nr 192028; z dnia 15 października 2002 r. II CKN 833/00 niepubl., LEX nr 483288).

Mając to na względzie, zauważyć wypada, że uchwały z kwietnia 2013 r. i października 2012 r. dotyczyły różnych kwestii, także wyboru członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Emilii Pelawskiej. W tym przypadku nie sposób odmówić powodowi interesu prawnego w rozstrzygnięciu tej kwestii, ponieważ właściciel lokalu posiada bezsprzeczny interes w tym, aby w składzie zarządu Wspólnoty znajdowały się osoby, sprawujące swoją funkcję zgodnie z prawidłowo wyrażoną wolą właścicieli.

Natomiast pozostałe uchwały dotyczyły w zasadzie kwestii finansowych, które mogły być rozstrzygane w ramach innych postępowań. W związku z powyższym, biorąc pod uwagę odległą datę podjęcia tych uchwał oraz nieprzekonywujące w tym względzie argumenty skarżącego, w ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma on interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. do żądania ustalenia ich nieistnienia. W żaden bowiem sposób nie wykazał, aby wydanie wyroku ustalającego mogło w jakikolwiek sposób wpłynąć na jego sytuację prawną.

W tym stanie rzeczy, Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku, na podstawie art. 385 k.p.c. i art. 386 § 1 k.p.c.

Zażalenie pozwanej podlegało oddaleniu, albowiem ostateczny wynik niniejszego postępowania - w świetle art. 102 k.p.c. - uzasadnia rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II zaskarżonego wyroku.

O kosztach procesu za II instancję postanowił także na zasadzie art. 102 k.p.c.

Jarosław Marek Kamiński Bogusław Dobrowolski Dariusz Małkiński

