

Sygn. I C 8/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2017 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Joanna Krzyżanowska
Protokolant:	Anna Pietrusiewicz

po rozpoznaniu w dniu 28 września 2017 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w S.

o ustalenie nie istnienia uchwały lub uchylenie

- ustala, że uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w sprawie wypowiedzenia umowy o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną z firmą (...) Spółka z o.o. w S. nie istnieje;
- zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w S. na rzecz powoda Miasta S. kwotę 560 złotych (słownie: pięćset sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. I C 8/17

UZASADNIENIE

Powód – Miasto S. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S., zmodyfikowanym pismem procesowym z dnia 25 maja 2017 r. (k.78) wniósł o ustalenie nieistnienia, ewentualnie uchylenia Uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. w sprawie wypowiedzenia umowy o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną firmie (...) sp. z o.o. w S..

W uzasadnieniu wskazał, że z analizy treści listy do głosowania, wynika, iż głosy pod rzezoną uchwałą oddawały osoby nie posiadające ku temu umocowania. Osoby te, nie były w czasie głosowania nad uchwałą właścicielami lokali w pozwanej wspólnotie mieszkaniowej, a tym samym nie mogły skutecznie głosować nad uchwałami tej wspólnoty. W szczególności dotyczy to podpisów złożonych za lokale oznaczone numerami (...), właścicielami których byli w dacie głosowania odpowiednio P. R. (1) oraz S. K.. W konsekwencji, zaskarżona uchwała nie uzyskała w ocenie powoda, poparcia wspomnianych lokali, których łączne udziały w nieruchomości wspólnej wynoszą (...). Zaskarżoną uchwałą poparli więc jedynie właściciele lokali posiadający (...) udziałów w nieruchomości wspólnej. Tym samym zaskarżona uchwała nie została podjęta. Mając natomiast na uwadze, że pozwana z treści zaskarżonej uchwały wywodzi skutek

w postaci umocowania zarządu do dokonania czynności prawnej w niej wskazanej, powód - jako właściciel lokalu w pozwanej wspólnocie mieszkaniowej ma interes prawny do żądania ustalenia jej nieistnienia.

Uzasadniając roszczenie ewentualne strona powodowa podniosła szereg zarzutów świadczących w jej ocenie, że zaskarżona uchwała godzi w interesy powoda, jak również jest sprzeczna z obowiązującym prawem i pozostaje w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, a nadto została podjęta z rażącym naruszeniem ustawy o własności lokali (k. 2 i nast.).

Pozwana - Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa w całości. Wyjaśniła, że pod kwestionowaną uchwałą za właściciela lokalu numer (...) podpisał się jego właściciel pan P. R. (2), natomiast za właściciela lokalu numer (...) podpisała się córka Pani S. K. - pani L. S.. Dalej strona pozwana podniosła, że nad uchwałami Wspólnoty podejmowanymi w roku 2015 i 2016 głosowała w imieniu S. K. jej córka L. S., nie przekładając stosownego pełnomocnictwa i strona powodowa w ogóle nie kwestionowała tego faktu, a przede wszystkim podjętych uchwał. Tym samym, wbrew twierdzeniom powoda pod zaskarżoną uchwałą jako właściciel lokalu oznaczonego nr (...) głosował jego rzeczywisty właściciel, natomiast jako właściciel lokalu oznaczonego nr (...) głosowała w mieniu właścicielki jej córka, która była osobą upoważnioną do głosowania przez swoją matkę. Powyższe oznacza, że głosy oddane przez te osoby są ważne, a tym samym za uchwałą głosowała niezbędna większość udziałów, tj. łącznie 51,83 co przesądza o jej skutecznym uchwaleniu. Odnosząc się do roszczenia ewentualnego pozwana zaprzeczyła, by sporna uchwała była niezgodna z prawem, umową właścicieli lokali, czy naruszała zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Miasto S. jest właścicielem lokali nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) w S. z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 39,87% .

(bezsporne, nadto dowód: wydruk z księgi wieczystej nr (...) k.8-15)

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w S. zbierała głosy pod uchwałą w sprawie wypowiedzenia umowy o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną z firmą (...) Sp. z o.o. w S.. Za uchwałą głosowało 44.85% udziałów.

(dowód: uchwała wraz z listą głosowania k. 7, zeznania świadka L. S. – k. 116v.-117)

Właścicielem lokalu nr (...) przy ulicy (...), w dacie podejmowania powyższej uchwały, był P. R. (2). Oddał on głos „za” uchwałą, składając podpis w odpowiedniej rubryce na liście do głosowania nad uchwałą. Z lokalem nr (...) związany jest udział 7,47 % w nieruchomości wspólnej.

(dowód: zeznania świadka P. R. (1) k117-117v., uchwała wraz z listą do głosowania k. 7, wydruk z księgi wieczystej nr (...) k. 8-13)

Właścicielką lokalu nr (...) przy ulicy (...), w dacie podejmowania powyższej uchwały była S. K.. Uchwały dotyczące spraw wspólnoty podpisywała zawsze w jej imieniu córka - L. S., na podstawie każdorazowo udzielonego pełnomocnictwa. Oddając głos „za” zaskarżoną uchwałą L. S. nie była umocowana do tej czynności przez właścicielkę lokalu. Z lokalem nr (...) związany jest udział 6,98 % w nieruchomości wspólnej.

(dowód: zeznania świadka L. S. k.116v.-117, zeznania świadka B. O. k.117v.-118, uchwała wraz z listą do głosowania k. 7, wydruk z księgi wieczystej nr (...) k. 11-13.)

Sąd zważył, co następuje:

Przedmiotem rozpoznania Sądu, było w pierwszej kolejności żądanie ustalenia nieistnienia spornej uchwały, jako że jest to roszczenie dalej idące niż żądanie ewentualne o uchylenie uchwały. Ocena czy zachodzą przesłanki do uchylenia

uchwały na podstawie przepisów ustawy o własności lokali jest kwestią wtórną, wymagającą najpierw przesądzenia, że uchwała istnieje.

Opierając żądanie na treści art. 189 k.p.c., strona powodowa, jako członek pozwanej wspólnoty, wykazała istnienie interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia kwestionowanej uchwały, co nie budziło zresztą kontrowersji strony pozwanej.

O uchwale nieistniejącej można mówić wówczas, gdy przy jej podejmowaniu nastąpiły tak daleko idące uchybienia formalne, że w ogóle nie można mówić o złożeniu oświadczenia woli przez wspólnotę. W kontekście stanowiska strony powodowej, decydujące znaczenie dla zasadności niniejszego powództwa miała kwestia, czy zaskarżona uchwała podjęta została wymaganą większością głosów. Ten problem, na gruncie niniejszej sprawy wiąże się z oceną głosów oddanych przez właścicieli dwóch lokali: nr (...) tj. przez P. R. (1) i S. K..

Okoliczność, że głos „za” uchwałą w przypadku lokalu mieszkalnego nr (...) z którym łączy się udział 7,47% w nieruchomości wspólnej oddał właściciel tegoż lokalu nie budzi wątpliwości Sądu. Wynika to wprost z zeznań świadka P. R. (1), będącego właścicielem tegoż lokalu, który po okazaniu mu kwestionowanej uchwały wraz z listą do głosowania potwierdził, iż podpis przy jego nazwisku w rubryce „za” został złożony przez niego (k. 117). Zeznania świadka w tym zakresie nie zostały podważone przez stronę powodową. Sąd także nie znalazł powodów, by odmówić im waloru wiarygodności. Tym samym skoro podpis w rubryce „za” przy lokalu nr (...) pochodzi od jego właściciela, to głos ten oddany został ważnie.

Inaczej rzecz ma się jeżeli chodzi o S. K., właścicielkę lokalu nr (...), z którym wiąże się 6,98% udziału w nieruchomości wspólnej. Bezsporne w sprawie było, że w imieniu S. K. głos „za” uchwałą oddała jej córka, L. S.. Sam fakt dopuszczalności głosowania nad uchwałą przez pełnomocnika, nie był przez strony kwestionowany. Jedynie dla porządku wskazać należy, iż w świetle art. 95 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali taki sposób głosowania jest dopuszczalny. Spór sprowadzał się do rozstrzygnięcia, czy L. S. miała umocowanie do głosowania. Strona pozwana twierdziła, że S. K. udzieliła stosownego pełnomocnictwa córce do głosowania w jej imieniu. Nie podjęła przy tym żadnej inicjatywy dowodowej. Nie wystarczyło tu powołanie się na okoliczność, że L. S. zawsze głosowała w imieniu matki, a pozwany nie kwestionował ani jej umocowania do głosowania ani podjętych uchwał (w oparciu o tego typu zarzut). Z powyższego nie można bowiem w żadnym razie wywieść wniosku, że w przypadku zaskarżonej uchwały L. S. głosowała na podstawie udzielonego jej przez S. K. pełnomocnictwa. Najistotniejszym jednak jest, że fakt, iż w imieniu właściciela lokalu nr (...) głosowała osoba nie mająca pełnomocnictwa do podjęcia tej konkretnej uchwały, wynika z zeznań samej L. S.. Świadek wprost stwierdziła, że nie składała dokumentu pełnomocnictwa, bo go nie otrzymała (00:17:40 k.117). W przypadku wcześniejszych uchwał przed każdym głosowaniem otrzymywała natomiast stosowny druk pełnomocnictwa, który po wypełnieniu i podpisaniu był przez świadka, jako pełnomocnika, składany. Zeznania te korespondują z twierdzeniami świadka B. O., która wyjaśniła, że w imieniu S. K. zawsze głosowała jej córka L. S. na podstawie każdorazowo dołączanego druku pełnomocnictwa. Jednocześnie świadek wykluczyła, by S. K. udzieliła L. S. notarialnego pełnomocnictwa, w tym pełnomocnictwa ogólnego. Kwestia posiadania, czy też nie przez L. S. pełnomocnictwa ogólnego – abstrahując od tego czy byłoby ono wystarczające - nie była tu zresztą decydująca, ponieważ dokument taki nie został przez stronę pozwaną przedłożony.

Nie ulega też wątpliwości, iż skoro uchwały wspólnoty mieszkaniowej podejmowane są w formie pisemnej, która w myśl art. 73 § 1 i 2 k.c. jest formą szczególną, to pełnomocnictwo obejmujące umocowanie do głosowania nad uchwałą w imieniu właściciela lokalu powinno być udzielone również w takiej formie, co wynika z art. 99 § 1 k.c. Takiego pisemnego pełnomocnictwa L. S., bezsprzecznie nie posiadała, zatem jej głos jako pełnomocnika nie był ważny (art. 104 k.c.). Jednocześnie zwrócić należy uwagę, że strona pozwana nie podjęła inicjatywy dowodowej, która mogła by skutkować uznaniem, że wadliwość ta została sanowana (art. 103 §1 k.c.).

Zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Do podjęcia uchwały konieczne jest więc, by opowiedzieli się za

nią właściciele lokali posiadający ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej. Skoro S. K. posiada 6,98% udziałów w nieruchomości wspólnej, co jest bezsporne, to bez jej ważnego głosu, kwestionowana uchwała nie została podjęta, albowiem opowiedzieli się za nią właściciele lokali posiadający tylko 44,85 % udziałów w nieruchomości wspólnej (51,83% - 6,98%). Uchwała tę należy zatem zakwalifikować jako uchwałę nieistniejącą.

W tej sytuacji jedynie ogólnie dodać można, że zarzuty kierowane przeciwko kwestionowanej uchwale, a mające stanowić podstawę jej uchylenia stosownie do przepisów ustawy o własności lokali, nie były przez Sąd badane. Podstawę rozstrzygnięcia stanowiło jedynie stwierdzenie, że przy podejmowaniu uchwały doszło do wyżej opisanego poważnego formalnego uchybienia, uzasadniającego przyjęcie, że zakwestionowana uchwała nie istnieje. Jak to już bowiem wyjaśniono o istnieniu uchwały można bowiem mówić, gdy podjęta została przez wymaganą większą współwłaścicieli, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca.

Uwzględniając powyższe, Sąd na podstawie art. 189 k.p.c. orzekł, jak w pkt. 1 sentencji.

Konsekwencją uwzględnienia powództwa jest rozstrzygnięcie o kosztach zawarte w pkt. 2 wyroku. Skoro stroną, która wygrała niniejszą sprawę jest powód, to jemu, stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 k.p.c.), należy się od pozwanej Wspólnoty zwrot poniesionych przez niego kosztów postępowania. Na koszty te składa się opłata stała od pozwu w kwocie 200 zł, wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego w wysokości ustalonej w oparciu o § 8 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 2 października 2016 r. (Dz. U. z 2016 r., poz. (...))ze zm.)

W tym stanie rzeczy Sąd na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 99 k.p.c., orzekł jak w punkcie 2 wyroku.