

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Kraków dnia 12 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Wojciech Żukowski (del.)

Protokolant: starszy protokolant Marzena Stępkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 maja 2014 r. w Krakowie

sprawy z powództwa G. Ś.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K.

o stwierdzenie nieistnienia uchwały

I powództwo oddala,

II zasądza od powódki G. Ś. na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K. kwotę 197 (słownie: sto dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania,

III przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie na rzecz adwokata R. S. kwotę 221 zł 40 gr (słownie: dwieście dwadzieścia jeden złotych czterdzieści groszy) tytułem nieopłaconych kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu powódce.

UZASADNIENIE

Powódka G. Ś. w pozwie przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K. wniosła o stwierdzenie nieistnienia uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...) z dnia 13 lutego 2012 r. Nadto wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu podała, że jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w K.. Jednocześnie w tym budynku od początku lat 90-tych XX wieku prowadzi w części sieni punkt handlowy o powierzchni (...), który stanowi jej jedyne źródło utrzymania, na podstawie decyzji i zaświadczenia wydanego przez Urząd Miasta K.. W dniu 13 lutego 2012 r. została podjęta zaskarżona uchwała w przedmiocie likwidacji punktu handlowego w częściach wspólnych budynku. Uchwała ta winna zostać uznana za nieistniejącą, gdyż na zebraniu Wspólnoty w dniu jej podjęcia nie był obecny, ani reprezentowany właściciel największego udziału w nieruchomości wspólnej, tj. Gmina K.. Z protokołu zebrania Wspólnoty wynika, że za właściciela tego udziału podała się Agencja (...) S.A., która jednak posiada jedynie prawo użytkowania należących do Gminy lokali wraz z udziałem w części wspólnej. Z protokołu, ani z treści zaskarżonej uchwały nie wynika, by Agencja (...) S.A. głosowała w imieniu Gminy w powołaniu na udzielone jej pełnomocnictwo. Pełnomocnictwa z dnia 12 marca 1998 r. i z dnia 21 marca 2009 r. udzielone S. P. i M. S. oraz B. C. były pełnomocnictwami udzielonymi przez Gminę osobom fizycznym, a nie tej Agencji. W związku z tym aktualnie Gminę w sprawach związanych z przedmiotową nieruchomością może reprezentować osobiście B. C. lub osoby, którym udzielił dalszych pełnomocnictw. W ocenie powódki umocowanie do działania imieniem Gminy dawało Agencji (...) S.A. pełnomocnictwo z dnia 11 marca 1999 r., przy czym z jego treści nie wynika, stosownie do art. 106 k.c., aby Gmina zezwoliła na udzielanie pełnomocnictw substytucyjnych, w związku z czym działać za nią może jedynie Agencja poprzez swój Zarząd. Dlatego pełnomocnictwo udzielone A. D. z dnia 10 lutego 2012 r. przez Agencję (...)

S.A. do występowania i głosowania w jej imieniu podczas zebrania Wspólnoty w dniu 13 lutego 2012 r. nie mogło być podstawą do reprezentowania Gminy. Nawet gdyby przyjąć, że głosująca na zebraniu za Agencją (...) S.A. A. D. była uprawniona do reprezentowania Gminy, to z protokołu zebrania nie wynika, aby się na to uprawnienie powołała. W związku z tym, iż zaskarżona uchwała została podjęta przy braku właściwej reprezentacji Gminy, która posiada udział wysokości (...) w nieruchomości wspólnej nie można przyjąć, aby została ona w ogóle podjęta.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Podniosła, że Gmina Miejska K. będąca współwłaścicielem ww. nieruchomości może wykonywać swoje uprawnienia członka pozwanej Wspólnoty za pośrednictwem Agencji (...) S.A. działającej na podstawie umocowania wynikającego z uchwały Zarządu Miasta K. nr (...)z dnia 11 marca 1999 r. Jest ona osobą prawną, która działa przez swoje organy. Zarząd może wykonać czynności posługując się odpowiednio umocowanymi do tego osobami - w tym wypadku świadczącą na rzecz spółki pomoc prawną radcą prawnym A. D.. Pełnomocnictwo udzielone temu radcy prawnemu nie jest więc, jak przyjmuje powódka pełnomocnictwem substytucyjnym do działania w imieniu Gminy. Uprawnienie do udzielania pełnomocnictw do reprezentowania Agencji (...) S.A. nie odbywa się bezpośrednio na podstawie uprawnienia wynikającego z uchwały Zarządu Miasta K., jest to pełnomocnictwo udzielone w ramach uprawnienia do działania w imieniu osoby prawnej, które wynika z uprawnienia Zarządu Agencji (...) S.A. do reprezentowania spółki (art. 368 § 1 k.s.h.). (...) S.A. w imieniu Gminy K. jest faktem znanym zarządcy i członkom pozwanej Wspólnoty. Za wystarczające należy uznać jednorazowe spełnienie wymogu ujawnienia wobec tych samych podmiotów działania jako pełnomocnik, zwłaszcza iż działanie jako pełnomocnik potwierdzają okoliczności. W takiej sytuacji wymaganie każdorazowego powoływania się na pełnomocnictwo przed dokonaniem czynności stanowiłoby zbyt ni formalizm. Ponadto powódka nie zwracała się bezpośrednio do Gminy w sprawach związanych z własnością przedmiotowej nieruchomości, ale zawsze kontaktowała się z jej przedstawicielem - Agencją (...) S.A. Na zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej powódka nie kwestionowała faktu występowania tego przedstawiciela w imieniu Gminy. W związku z powyższym należy przyjąć, iż uznaje ona fakt działania Gminy w sprawach wykonywania uprawnień właścicielskich w stosunku do tej nieruchomości poprzez Agencję (...) S.A., w imieniu której działają jej organy i odpowiednio umocowani przedstawiciele. Powódka została poinformowana również przez Prezydenta Miasta K., iż w sprawach związanych ze sporami dotyczącymi użytkowania części wspólnej nieruchomości podmiotem właściwym do wykonywania uprawnień właścicielskich jest Agencja (...) S.A.

Zaznaczyła także, iż ujawnienia faktu działania w cudzym imieniu należy dokonać wobec adresata oświadczenia, nie istnieje więc wymóg ujawnienia działania jako pełnomocnik w protokole lub treści uchwały. W przypadku głosowania nad uchwałą adresatem oświadczenia był zarządca nieruchomości, mający świadomość w czym imieniu występuje radca prawny A. D..

Dodała wreszcie, że powódka nie wykazała interesu prawnego w ustaleniu nieistnienia uchwały, a na przeznaczenie sieni na działalność gospodarczą nie ma zgody członków Wspólnoty Mieszkaniowej.

W piśmie z dnia 1 sierpnia 2013 r. (k. 101-102) powódka podtrzymała zarzut, że Gmina nie była reprezentowana podczas podejmowania zaskarżonej uchwały, a strona pozwana sama wskazała, że A. D. nie głosowała w imieniu Gminy, gdyż Agencja (...) S.A. nie udzieliła jej pełnomocnictwa substytucyjnego. Posiadała ona natomiast umocowanie do działania w imieniu ww. Agencji, która jednakże członkiem pozwanej Wspólnoty nie jest. Podkreśliła, że posiada interes prawny w ustaleniu nieistnienia zaskarżonej uchwały, gdyż bezpośrednio dotyczy ona jej interesów, a likwidacja punktu handlowego doprowadzi do utraty przez nią jedyne źródła utrzymania.

W piśmie z dnia 9 grudnia 2013 r. (k. 129-131) pełnomocnik powódki z urzędu podtrzymując zarzuty zgłoszone przez powódkę dodał także, że z protokołu zebrania wynika, że błędnie był postrzegany podmiot właścicielski, na którego rzecz miał być oddany głos. Była to Agencja (...) S.A., a nie Gmina i A. D. była reprezentantem tej Agencji. Niezależnie zatem od kwestii upoważnienia dla A. D. do reprezentowania Gminy (którego nie posiadała, także z uwagi na treść art. 368 § 1 k.s.h.) występowała ona podczas głosowania jako reprezentant Agencji i głosowała na jej rzecz, a zatem Gmina nie była w ogóle w tym czasie reprezentowana.

W kolejnym piśmie z dnia 16 grudnia 2013 r. (k. 137-139) pełnomocnik powódki podniósł, że w trakcie zebrania w dniu 13 lutego 2012 r. zakres pełnomocnictw udzielonych przez Gminę do jej reprezentacji nie był powódce znany (dopiero zostało to ujawnione w trakcie postępowań sądowych przed tut. Sądem w sprawach: I C 540/12 i I C 2080/12). Powódka też wcześniej nie kontrolowała formalnego statusu Agencji (...) S.A., traktując ją jako podmiot powiązany z Gminą, bez wchodzenia w szczegóły tej relacji.

W odpowiedzi na powyższe pismo strona pozwana pismem z dnia 27 grudnia 2013 r. (k. 142-145) podała, że powódka od 1999 r. ma wiedzę o treści uchwały Zarządu Miasta K. z dnia 11 marca 1999 r., (...), która została ujawniona w postępowaniu przed Sądem Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, sygn. akt I C 888/99/S. Na żadnym też zebraniu powódka nie żądała okazania upoważnienia Agencji do udziału w nich oraz nie kwestionowała jej udziału. O należytej reprezentacji na zebraniu, w czasie którego została podjęta zaskarżona uchwała, świadczą też uzasadnienia wyroków w sprawach tut. Sądu I C 540/12 i I C 2080/12.

W piśmie z dnia 14 lutego 2014 r. (k. 178-180) pełnomocnik powódki podniósł, że powódka w 2012 r. nie pamiętała szczegółów dokumentów złożonych do sprawy I C 888/99/S, zwłaszcza, że była w niej reprezentowana przez pełnomocnika. Kwestionuje uprawnienie do działania w imieniu Gminy przez A. D., a nie przez Agencję (...) S.A. Powódka nie była świadoma, że Agencja nie może udzielać dalszych pełnomocnictw, gdyż wówczas nie zgodziłaby się na działanie A. D..

Niespornym w sprawie jest, że powódka jest współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości (właścicielką lokalu nr (...)), a zatem także członkiem pozwanej Wspólnoty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Uchwałą Nr (...) z dnia 11 marca 1999 r. Zarząd Miasta K. upoważnił Agencję (...) S.A. z siedzibą w K. 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. (...) składającej się z działki nr (...) obr. 1 Ś., objętej księgą wieczystą Kw (...), zabudowanej domem mieszkalnym trzypiętrowym z oficyną dwupiętrową.

Dowód: - uchwała Nr (...) Zarządu Miasta K. z dnia 11 marca 1999 r., k. 27

Gmina Miejska K. ustanowiła w dniu 21 października 2009 r. pełnomocnikiem B. C. - na czas pełnienia funkcji członka Zarządu Spółki Agencji (...) S.A., do działania w imieniu Gminy Miejskiej K. w zakresie wykonywania wszelkich praw i obowiązków związanych z własnością nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) – za wyjątkiem zbywania i obciążania tej nieruchomości – oraz wykonywania czynności wynikających z ustawy o własności lokali, w tym dokonywania czynności związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, spełniających warunki o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Pełnomocnictwo to uprawnia do udzielania dalszych pełnomocnictw.

Dowód: - odpis pełnomocnictwa, Rep. (...), k. 28-30

W dniu 10 lutego 2012 r. Agencja (...) S.A. w K. udzieliła pełnomocnictwa A. D. do uczestnictwa i głosowania na zebraniu rocznym Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. zwołanym przez Biuro (...) s.c. w dniu 13 lutego 2012 r. Pełnomocnictwo to podpisali Z. P. jako Wiceprezes Zarządu i B. C. jako Prezes Zarządu.

Dowód: - odpis pełnomocnictwa, k. 31

W protokole zebrania z dnia 13 lutego 2012 r. odnotowano, że Agencja (...) S.A. jest reprezentowana przez wiceprezesa zarządu Z. P., radcę prawnego A. D. oraz I. N. i główną księgową E. W.. Stosowne pełnomocnictwa dołączone do listy obecności. Uzgodniono, że Agencję w głosowaniu będzie reprezentować radca prawny A. D..

Na zebraniu poddano pod głosowanie uchwałę nr (...) w sprawie likwidacji punktu handlowego zlokalizowanego w częściach wspólnych budynku o treści: Wspólnota Mieszkaniowa (...) postanawia o likwidacji punktu handlowego

zlokalizowanego w częściach wspólnych budynku. Pani G. Ś. korzysta obecnie z punktu handlowego bez zgody wspólnoty mieszkaniowej zajmując części wspólne. Likwidacja ma nastąpić bezzwłocznie w terminie 21 dni od dnia przyjęcia uchwały. Wspólnota mieszkaniowa zobowiązuje G. Ś. do przywrócenia części wspólnych do stanu pierwotnego.

Głosy za uchwałą oddali:

- Agencja (...) S.A. (64,60%)

- N. K. (22,00%)

- A. K. (8,90%)

Głos przeciwko oddała G. Ś. (4,50%).

Dowód: - odpis protokołu, k. 20-24

- odpis uchwały, k. 18-19

Agencja (...) S.A. jest użytkownikiem części przedmiotowej nieruchomości. Powódka miała świadomość faktu, iż Agencja (...) S.A. działa w imieniu Gminy w sprawach dotyczących przedmiotowej nieruchomości. Wielokrotnie zwracała się bowiem do tej Agencji w sprawach dotyczących zarządu przedmiotową nieruchomością, nie kwestionowała też wobec niej jej uprawnień do reprezentowania Gminy Miejskiej K. w sprawach dotyczących przedmiotowej nieruchomości. Nie żądała też okazania jej stosownego pełnomocnictwa w tym zakresie.

Dowód: - pismo Prezydenta Miasta K. z dnia 14 maja 2012 r., k. 98

- wypis z rejestru gruntów, k. 14

- zeznania świadka I. N., k. 132/2 (czas rozprawy 00: 11:57 i nast.)

Powódka decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 30 września 1991 r. uzyskała pozwolenie na adaptację części sieni w przedmiotowej nieruchomości na cele handlowe o pow. (...). Po wykonaniu tych prac powódka przystąpiła do jej użytkowania.

Dowód: - decyzja z dnia 30 września 1991 r., k. 15-16

- zaświadczenie z dnia 30 marca 1992 r., k. 17

Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd oparł się na dowodach z dokumentów urzędowych i prywatnych przedłożonych przez strony, których autentyczności, ani mocy dowodowej nie kwestionowała żadna ze stron, a które nie budziły również wątpliwości Sądu, co do ich mocy dowodowej (ocenianej przez pryzmat art. 244 i art. 245 k.p.c.). Za wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka I. N., które były spójne i nie pozostawały w sprzeczności z jakimkolwiek innym dowodem zaofiarowanym w sprawie.

Sąd oddalił wnioski powódki o przesłuchanie świadka W. O. (k. 189 i 213v), gdyż był on spóźniony (powódka miała możliwość wcześniejszego jego zgłoszenia – art. 207 § 6 k.p.c.), a nadto jego zeznania co do okoliczności, które miały zostać dzięki nim ustalone (jak w piśmie z dnia 19 lutego 2014 r., k. 182) nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd pominął dowód z przesłuchania stron wobec upływu terminu zakreślonego do jego przeprowadzenia (k. 213). Podkreślić należy, że Sąd w dniu 16 września 2013 r. (k. 108) postanowił odroczyć rozprawę wyznaczoną na tą datę na dzień 9 grudnia 2013 roku - wobec wniosku powódki z dnia 16 września 2013 r. (k. 103). Pismem z dnia 5 grudnia 2013 r. (k. 126) powódka wniosła ponownie o odroczenie terminu rozprawy wobec jej choroby, przedstawiając zaświadczenie lekarza sądowego z dnia 5 grudnia 2013 r., z którego wynika, że będzie mogła się stawić przed Sądem po dniu 11

grudnia 2013 r. (k. 127). Kolejny taki wniosek o odroczenie terminu rozprawy z powodu choroby powódka zawarła w piśmie dnia 19 marca 2014 r. (k. 184), przedkładając jednocześnie zaświadczenie lekarza sądowego z dnia 18 marca 2014 r. (k. 185), z którego wynikało, że będzie zdolna stawić się na następny termin rozprawy. Na rozprawie w dniu 19 marca 2014 r. (k. 189) Sąd postanowił określić termin do przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron do następnej rozprawy, zastrzegając, że przeprowadzenie tego dowodu w późniejszym terminie będzie możliwe tylko o ile nie spowoduje to zwłoki w postępowaniu (art. 242 k.p.c.). W piśmie z dnia 11 maja 2014 r. (k. 209) powódka ponowiła wniosek o odroczenie terminu rozprawy, a na usprawiedliwienie swej nieobecności przedłożyła kolejne zaświadczenie lekarza sądowego z dnia 9 maja 2014 r. (k. 210), z którego wynika, że przewidywany termin zdolności do stawiania się w sądzie to 17 maja 2014 r. Zatem z uwagi na regulację art. 242 k.p.c. (brak możliwości ustalenia terminu przeprowadzenia dowodu) i przedłużające się wyłącznie z powodu niemożności przesłuchania powódki postępowanie, Sąd postanowił dowód z przesłuchania stron pominąć. Wprawdzie w kolejnych zaświadczeniach lekarskich były wskazywane terminy, po których przesłuchanie powódki będzie możliwe, jednakże przewidywania te okazały się nieprawidłowe, stan zdrowia powódki nie poprawił się, tak że nie stawiała się na rozprawę w dniu 12 maja 2014 r. W konsekwencji nie sposób w tych okolicznościach uznać, że da się przewidzieć, kiedy powódka wyzdrowieje, tak aby móc złożyć zeznanie.

Sąd zważył co następuje:

W pozwie powódka zgłosiła żądanie ustalenia nieistnienia uchwały nr (...). Zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. dalej cytowana jako u.w.l.) uchwały wspólnoty mieszkaniowej 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. Zatem skuteczność podjęcia zaskarżonej uchwały ocenić należy zgodnie z wymogiem większości głosów właścicieli lokali, liczonej według wielkości udziałów (żadna ze stron nie twierdziła, że wprowadzony został wyjątek od tej reguły).

Powódka oparła żądanie ustalenia nieistnienia uchwały na okoliczności, że głos większościowego (...) Miejskiej (...) został oddany przez osobę nieuprawnioną, tak, że w rzeczywistości za zaskarżoną uchwałą nie została oddana wymagana przez art. 23 ust. 2 większość głosów. Uchwała podjęta z naruszeniem ustawowego wymogu większości głosów, liczonej według wielkości udziałów w ogóle nie stanowi wyrażenia woli zebrania współwłaścicieli (por. m.in. wyrok SN z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/2005, LEX nr 424423). Do takiej de facto nie istniejącej uchwały nie znajduje zastosowania tryb zaskarżania przewidziany w art. 25 u.w.l., gdyż przesłanką skuteczności powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest skuteczne jej podjęcie. Kwestia skutecznego podjęcia uchwały wspólnoty mieszkaniowej może być natomiast przedmiotem powództwa o ustalenie w oparciu o art. 189 k.p.c. Powódka jest podmiotem czynnie legitymowanym do wytoczenia takiego powództwa, gdyż jako właścicielka lokalu w nieruchomości przy ul. (...) w K. ma interes prawny w rozumieniu powołanego wyżej przepisu w wytoczeniu takiego powództwa. Zaskarżona uchwała – o ile została skutecznie podjęta – wiązałaby powódkę jako właścicielkę lokalu w nieruchomości, a zatem kwestia, czy uchwała ta została skutecznie podjęta bezpośrednio oddziałuje na jej prawa i obowiązki.

Powódka podniosła zarzut, że osoba oddająca głos w imieniu Agencji (...) S.A., czyli osoba, która miała głosować z siłą głosu (...) nie była umocowana do złożenia takiego oświadczenia woli w imieniu właściciela tych udziałów, tj. Gminy Miejskiej K.. W konsekwencji tego, skoro w przedmiocie zaskarżonej uchwały nie został oddany głos przez właściciela, któremu przysługuje ponad połowa udziałów, uchwała ta nie została w ogóle podjęta.

Z treści uchwały Nr (...) z dnia 11 marca 1999 r. Zarządu Miasta K. zawierającej pełnomocnictwo dla Agencji (...) S.A. wynika jednak, że Gmina Miejska K. będąca – co jest niesporne – współwłaścicielem nieruchomości przy ul. (...) w K., upoważniła Agencję (...) S.A. z siedzibą w K. 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. (...). Ustawa o własności lokali nie przewiduje jednak możliwości upoważnienia przez właściciela osoby trzeciej do wykonywania we własnym imieniu uprawnień do głosowania. Uchwałę tę należy zatem interpretować wyłącznie jako pełnomocnictwo do oddawania głosów w imieniu mocodawcy,

czyli będącej właścicielem Gminy Miejskiej K.. Wykonywanie tych uprawnień następuje poprzez złożenie oświadczeń woli przez zarząd Agencji (...) S.A., a jeżeli oświadczenie miałyby być złożone przez inną osobę, osoba ta powinna legitymować się pełnomocnictwem udzielonym przez właściciela (czyli Gminę Miejską K.). Agencja (...) mogłaby udzielić dalszego pełnomocnictwa tylko o tyle, o ile umocowanie do tego wynikało z treści pełnomocnictwa lub ze stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa (art. 106 k.c.). Istota sporu w sprawie sprowadza się właśnie do tego, czy Agencja (...) S.A. była upoważniona do udzielania dalszych pełnomocnictw w imieniu Gminy Miejskiej K., w szczególności do oddawania głosów za uchwałami (...) w imieniu Gminy. Zawarte w uchwale z dnia 11 marca 1999 roku 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. (...)” jest na tyle szeroko i ogólnie sformułowane, że należy je interpretować jako obejmujące również umocowanie do udzielenia dalszego pełnomocnictwa. Nie występuje tu zatem ograniczenie Agencji (...) S.A. do podejmowania konkretnych czynności, w szczególności brak jest wyliczenia tych czynności. Takie brzmienie pełnomocnictwa wskazuje, iż wolą mocodawcy było również umocowanie Agencji (...) S.A. do udzielania dalszych pełnomocnictw. Takie właśnie dalsze pełnomocnictwo udzielono radcy prawnemu A. D. w dniu 10 lutego 2012 r. Agencja (...) S.A. w K. udzieliła jej w tym dniu pełnomocnictwa do uczestnictwa i głosowania na zebraniu rocznym Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. zwołanym przez Biuro (...) s.c. w dniu 13 lutego 2012 r. Pełnomocnictwo to podpisali Z. P. jako Wiceprezes Zarządu i B. C. jako Prezes Zarządu. A. D. w dniu 13 lutego 2012 r. oddała głos w przedmiocie zaskarżonej uchwały. Okoliczność, że w treści uchwały zostało wpisane, że głos zostaje oddany za Agencją (...) S.A. sama w sobie nie świadczy o tym, że ta Agencja ten głos oddała. Z faktu, iż Agencja była ujawniona w księdze wieczystej, w rejestrze gruntów jako użytkownik, z faktu, iż Agencja legitymowała się tymi pełnomocnictwami, które powódka przedstawiła, nie powinno dla żadnej osoby uczestniczącej w tym zebraniu budzić jakichkolwiek wątpliwości, że głos ten zostaje oddany imieniem i w wykonaniu uprawnień współwłaściciela tej nieruchomości, czyli Gminy Miejskiej K.. Z ustalonego stanu faktycznego wynika zresztą, że powódka miała świadomość faktu, iż Agencja (...) S.A. działa w imieniu Gminy w sprawach dotyczących przedmiotowej nieruchomości. Wielokrotnie zwracała się bowiem do tej Agencji w sprawach dotyczących zarządu przedmiotową nieruchomością, nie kwestionowała też wobec niej jej uprawnień do reprezentowania Gminy Miejskiej K. w sprawach dotyczących przedmiotowej nieruchomości.

W związku z powyższym należy przyjąć, że A. D. legitymowała się prawidłowo udzielonym pełnomocnictwem do reprezentowania Gminy Miejskiej K. na Zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej i do podjęcia zaskarżonej uchwały.

Drugim zarzutem powódki zgłoszonym do zaskarżonej uchwały była okoliczność, że oddająca głos w imieniu Gminy Miejskiej K. A. D. nie ujawniła faktu swojego pełnomocnictwa. Zarzut ten również jest bezzasadny. Z treści protokołu zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 13 lutego 2012 r., którego żadna ze stron nie kwestionowała, wynika wprost, że na działanie na podstawie pełnomocnictwa osoba ta powołała się. W pkt 2 tego protokołu odnotowano, że (...) Agencja (...) S.A. jest reprezentowana przez wiceprezesa zarządu Z. P., radcę prawnego A. D. oraz I. N. i główną księgową E. W.. Stosowne pełnomocnictwa dołączone do listy obecności. Uzgodniono, że Agencję w głosowaniu będzie reprezentował radca prawny A. D.. Taka treść zapisu w protokole wskazuje zdaniem Sądu jednoznacznie, że pełnomocnictwa (które zresztą powódka przedłożyła do akt sprawy, jak i ww. protokół) zostały złożone podczas zebrania właścicieli lokali. Sam fakt ich złożenia powoduje, że osoba, która składała oświadczenie woli jako uprawniona do reprezentowania właściciela na istnienie tych pełnomocnictw się powołała. Natomiast z przyczyn już wskazanych dla pozostałych właścicieli lokali, w tym również i dla powódki, nie mogło budzić wątpliwości, że Agencja (...) S.A. działa w imieniu właściciela nieruchomości – Gminy Miejskiej K..

Wobec powyższego zaskarżona uchwała została podjęta w sposób skuteczny, gdyż za jej podjęciem oddał głos współwłaściciel posiadający ponad 50% udziałów w przedmiotowej nieruchomości, tj. Gmina Miejska K. reprezentowana przez kolejnych pełnomocników. Tym samym spełniony jest przewidziany w art. 23 ust. 2 u.w.l. wymóg istnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej w postaci oddania głosu przez właścicieli reprezentujących większość głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Żądanie ustalenia nieistnienia zaskarżonej uchwały podlegało zatem oddaleniu, o czym orzeczono w pkt I sentencji na podstawie art. 189 k.p.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., § 2 ust. 1-2 i § 10 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U z 2002 r., Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.). Na przyznane koszty złożyło się wynagrodzenie dla pełnomocnika strony pozwanej (180 zł) i opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). Sąd nie dopatrył się realiach niniejszej sprawy okoliczności uzasadniających odstąpienie na zasadzie art. 102 k.p.c. od obciążania powódki kosztami procesu.

O przyznaniu pełnomocnikowi z urzędu powódki wynagrodzenia w stawce powiększonej o podatek od towarów i usług orzeczono w pkt III sentencji na zasadzie § 2 ust. 1 i 3, § 11 ust. 1 pkt 1 i § 19 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2002 Nr 163, poz. 1348 ze zm.).