

Sygn. akt I C 627/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia kwietnia 10 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy Warszawa P. w W. Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Anna Pawłowska - Patro

Sędziowie

Ławnicy -----

Protokolant Anna Piekarska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 marca 2015 r. w W.

przy udziale -----

sprawy z powództwa J. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo o uchylenie uchwały;
2. umarza postępowanie w zakresie żądania ustalenia nieistnienia uchwały nr 5/2014 z dnia 25 kwietnia 2014 r.;
3. zasądza od J. B. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania - kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 627/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 02.06.2014 r. (data na dania w urzędzie pocztowym 30.05.2014 r.) powód J. B. wnosił o uchylenie uchwały nr 5/2014 z dnia 25.04.2014 r. podjętej przez właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. (używająca też nazwy (...)) w sprawie ustalenia zasady głosowania według zasady 1 właściciel – 1 głos w sprawach dotyczących powoływania i odwoływania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, obciążeń finansowych, remontów i konserwacji części wspólnych budynku oraz odnośnie czynności przekraczających zwykły zarząd, zaś w przypadku nieuwzględnienia żądania uchylenia uchwały, wnosił o ustalenie, że zaskarżona uchwała nie została podjęta i w związku z tym nie istnieje. Powód wnosił także o zasądzenie zwrotu kosztów procesu od pozwanej Wspólnoty na rzecz powoda.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z prawem w myśl art. 23 ust. 2 i 2 a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Uchwała ta wprowadza głosowania tzw. systemem właścicielskim określając w sposób blankietowy – niezbyt precyzyjny – materię, co do której decyzje

miałyby być podejmowane w wyjątkowym trybie. Dodatkowo podniósł, iż w jego ocenie głosowanie w sprawie podjęcia uchwał

na zebraniu zostało przeprowadzone w taki sposób, że bardzo trudno jest ocenić, czy zaskarżona uchwała w ogóle została podjęta większością głosów. Podniósł, iż wielu właścicieli lokali nie było obecnych na zebraniu, a głosowały za nich inni osoby – rzekomo na podstawie pełnomocnictw, które jednak nie zostały wydane powodowi przez notariusza sporządzającego protokół z zebrania Wspólnoty odbytego w dniu 25.04.2014 r.

W odpowiedzi na pozew, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa K.” (...) (używająca też nazwy (...)) w W. wnosila o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania sądowego od powoda na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. W uzasadnieniu pozwana wspólnota wskazała, iż podjęta uchwała nie narusza przepisów obowiązującego prawa, a zwłaszcza wskazanych w pozwie art. 23 ust. 2 i ust 2 a o własności lokali i wywody powoda, iż zaskarżona uchwała nie precyzuje rodzaju spraw, w których głosowanie odbywać się będzie wedle zasady, iż na jednego właściciela przypada jeden głos, na tle treści zaskarżonej uchwały nie można uznać za trafne i zasługujące na aprobatę.

Na rozprawie w dniu 27.03.2015 r., powód cofnął powództwo ewentualne w zakresie ustalenia, iż zaskarżona uchwała nr 5/2014 nie istnieje, zaś pozwany wyraził zgodę na cofnięcie pozwu w tym zakresie (k. 177). W pozostałym zakresie strony, reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Powód J. B. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej K. w W., utworzonej w nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa księga wieczysta o nr (...). Powód w dacie podejmowania uchwały nr 5/2014 był właścicielem lokali o numerach (...) oraz (...) a obecnie jest jeszcze właścicielem lokalu o numerze (...).

Właściciele 10 lokali położonych w nieruchomości przy ul. (...) w W. posiadający łącznie jedynie (...) udziału, a zatem mniej niż 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej złożyli wniosek na podstawie art. 23 ust 2 a ustawy o własności lokali z żądaniem wprowadzenia głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos pod uchwałą nr 5/2014 w sprawie ustalenia zasad głosowania w sprawach dotyczących powoływania i odwoływania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, obciążeń finansowych, remontów i konserwacji części wspólnych budynku oraz odnośnie czynności przekraczających zwykły zarząd – według zasady 1 właściciel – 1 głos przyjętą do porządku zebrania w dniu 25 kwietnia 2014 r. głosowaną na zebraniu, bądź w trybie mieszanym. Wniosek podpisały również 4 inne, bliżej nieokreślone osoby, nie będące właścicielami lokali nr (...) - na wniosku osoby te podpisały się ”z upoważnienia”.

W dniu 25.04.2014 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...). W zebraniu brali udział właściciele lokali nr (...) oraz pełnomocnicy właścicieli lokali (...). W imieniu powoda udział w zebraniu brała A. B. (1).

Pomimo braku wniosku uprawnionych właścicieli lokali posiadających 1/5 udziału w nieruchomości wspólnej doszło do głosowania według zasady 1 właściciel – 1 głos między innymi w przedmiocie uchwały nr 5/2014 o treści, iż na każdego właściciela przypada jeden głos w sprawie ustalenia zasad głosowania w sprawach dotyczących powoływania i odwoływania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, obciążeń finansowych, remontów i konserwacji części wspólnych budynku oraz odnośnie czynności przekraczających zwykły zarząd. W głosowaniu jawnym głosowały osoby reprezentujące 15 właścicieli lokali,

za uchwałą głosowało 14 właścicieli lub pełnomocników. Powód, reprezentowany przez pełnomocnika A. B. (2) głosował przeciwko podjęciu tej uchwały. Uchwała została zaprotokołowana aktem notarialnym z dnia 25.04.2014 r., sporządzonym przez K. S., notariusza w W., Repertorium A nr(...).

Część właścicieli głosowała przez pełnomocników. K. K. (1) jest współwłaścicielem w 1/3 części lokalu nr (...) położonego w W., przy ul. (...) i w dniu 24.04.2014 r. udzieliła pisemnego pełnomocnictwa E. P..

A. W. jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w W., przy ul. (...) i w dniu 25.04.2014 r. udzieliła pisemnego pełnomocnictwa B. S..

J. i P. P. są właścicielami lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. i udzielił pisemnego pełnomocnictwa A. H..

E. M. jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w W., przy ul. (...) i udzielił pisemnego pełnomocnictwa A. K..

W. Z. jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w W., przy ul. (...) i udzielił pisemnego pełnomocnictwa O. Z..

Wszystkie te osoby udzieliły pisemnych pełnomocnictw do reprezentowania na zebraniu właścicieli lokali położonych w nieruchomości przy ul. (...) w W. w dniu 25.04.2014 r. oraz do głosowania nad wszystkimi uchwałami właścicieli lokali, których zakres przekracza czynność zwykłego zarządu lub mieści się w jego granicach, przewidzianymi w porządku tego zebrania oraz przyjętymi do porządku w trakcie zebrania.

Przedmiotowe pełnomocnictwa nie umocowywały do głosowania w przedmiocie uchwały, iż na każdego właściciela przypada jeden głos w sprawie ustalenia zasad głosowania w sprawach dotyczących powoływania i odwoływania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, obciążeń finansowych, remontów i konserwacji części wspólnych budynku oraz odnośnie czynności przekraczających zwykły zarząd, która była przedmiotem głosowania na zebraniu właścicieli lokali w dniu 25.04.2014 r. oraz do głosowania nad wszystkimi uchwałami właścicieli, ani też nie wskazywały sposobu głosowania (za lub przeciw).

Właścicielem lokalu nr (...) byli B. i G. S.. W głosowaniu brała udział B. S..

Właścicielem lokalu nr (...) były B. K. i K. K. (2).
W głosowaniu brała udział B. K. i E. P. – pełnomocnik K. K. (2).

Właścicielem lokalu nr (...) była A. W., w której imieniu udział w głosowaniu brał pełnomocnik B. S..

Właścicielami lokalu nr (...) byli K. i A. B. (3). W głosowaniu brał udział K. B..

Właścicielami lokalu nr (...) byli J. i P. P., w których imieniu udział w głosowaniu brał pełnomocnik A. H..

Właścicielami lokalu nr (...) byli U. i A. K.. W głosowaniu brał udział A. K..

Właścicielami lokalu nr (...) byli E. i T. M.. W głosowaniu brał udział A. K., ustanowiony pełnomocnikiem przez E. M..

Właścicielami lokalu nr (...) byli W. i J. Z.. W głosowaniu brał udział pełnomocnik, ustanowiony przez W. O. Z..

Właścicielami lokalu nr (...) byli M. i T. Z.. W głosowaniu brał udział T. Z..

W głosowaniu za podjęciem uchwały nr 5/2014 r. brali udział właściciele (współwłaściciele) lokali nr (...) dysponujących łącznie (...) udziału w nieruchomości wspólnej oraz pełnomocnicy właścicieli lokali (...) dysponujących

łącznie (...) udziału w nieruchomości wspólnej. Powód, reprezentowany przez pełnomocnika A. B. (2) głosował przeciwko podjęciu tej uchwały.

Wobec braku wniosku zgłoszonego przez właścicieli lokali posiadających 1/5 udziału w nieruchomości wspólnej i braku pełnomocnictw szczególnych za podjęciem uchwały oddali ważne głosy jedynie właściciele lokali (...), mający łącznie (...) udziału w nieruchomości wspólnej. Wobec braku uzyskania większości głosów, uchwała nie została podjęta.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przesłuchania powoda J. B. - k. 177-178 oraz dokumentów znajdujących się w aktach sprawy na kartach: 8-15, 16, 31, 36, 37-51, 120 – 137, 155- 160, 161.

Oceniając materiał dowodowy należy stwierdzić, że Sąd dał wiarę dołączonym do akt sprawy dokumentom, żadna ze stron ich nie kwestionowała, a nadto nie wzbudziły one wątpliwości Sądu co do czasu i miejsca ich sporządzenia przez osoby, które je podpisały. Należy wskazać jedynie, iż w złożonych do akt sprawy wnioskach właścicieli z żądaniem głosowania 1 właściciel – 1 głos wielkość udziału w nieruchomości wspólnej lokalu nr (...), tj. (...) jest różna aniżeli określona w księdze wieczystej, tj. (...) (różni też się od listy właścicieli w dacie głosowania, gdzie wskazano prawidłowy udział). Jednocześnie łączny udział w nieruchomości wspólnej, przypadający na czternastu właścicieli, biorących udział w głosowaniu nad przedmiotową uchwałą należy określić jako (...), nie zaś (...), wskazywany przez pozwaną wspólnotę we wnioskach zawierających żądanie głosowania według zasady jeden właściciel – jeden głos oraz w uchwale. Sąd ustalając stan faktyczny przyjął za podstawę obliczenia przedmiotowego udziału udział określony w księdze wieczystej, okoliczność ta jednak w istocie nie ma znaczenia, albowiem różnica jednak nie jest na tyle istotna, aby mogła odnieść skutek dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Sąd dał wiarę twierdzeniom powoda, aczkolwiek nie miały one istotnego znaczenia dla poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie, których to Sąd dokonał przede wszystkim w oparciu o wyżej wymienione dokumenty. Należy zauważyć, iż w rzeczywistości zasadniczo spór pomiędzy stronami dotyczył nie tyle zaistniałych faktów, ile ich interpretacji prawnej.

Sąd zważył co następuje.

Powództwo o uchylenie uchwały nr 5/2014 z dnia 25.04.2014 r. nie mogło być uwzględnione.

Zgodnie z art. 25 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U z 2000 r. nr 80, poz.903 ze zm.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Można też wnieść o ustalenie nieistnienia uchwały

(na podstawie art. 189 k.p.c.), gdy uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów jest „uchwałą nieistniejącą” (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie

I CK 336/05, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1972 r. w sprawie I CR 171/72, niepubl., z dnia 14 kwietnia 1992 r. w sprawie I CRN 38/92, a także z dnia 4 lutego 1999 r.

w sprawie II CKN 804/98). „Uchwała nieistniejąca” nie jest pojęciem ustawowym, lecz określeniem którym posługuje się doktryna i które przejęło także orzecznictwo. Podkreśla się przy tym zgodnie, że dotyczy ono szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Należy podkreślić, iż uchwała taka może być skarżona jedynie w trybie art. 189 k.p.c., nie zaś w trybie art. 25 ustawy o własności lokali.

W niniejszym postępowaniu powód początkowo wskazał, iż w głosowaniu brały udział osoby, które nie miały takiego uprawnienia i zakwestionował głosy oddane

na podstawie pełnomocnictw udzielonych przez właścicieli lokali nr (...). Powód ostatecznie nie kwestionował pełnomocnictw i cofnął pozew w zakresie żądania ustalenia nieistnienia uchwały, jednakże nie zwolniło to Sądu z obowiązku ustalenia w pierwszej kolejności, czy skarżona uchwała została podjęta, albowiem od tego zależała ocena zasadności powództwa o uchylenie uchwały.

Zgodnie z dyspozycją art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Ustęp 2 cytowanego przepisu stanowi, iż uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub uchwale podjętej tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Podstawową zasadą stosowaną - zarówno w ustawie kodeks cywilny (art. 204 k.c.), jak i w ustawie o własności lokali (art. 23 ust. 2) - do podejmowania decyzji przez właścicieli lokali, jest zachowanie proporcji między wpływem poszczególnych właścicieli na podejmowanie tych decyzji, a ich udziałem we współwłasności. Zgodnie z tą zasadą, każdy właściciel ma tyle głosów, ile wynosi jego udział w nieruchomości wspólnej, a większość udziałów to ponad 50% udziałów wszystkich właścicieli udziałów. Od tej zasady ustawa o własności lokali wprowadza kilka wyjątków umożliwiających zastosowanie w określonych sytuacjach innego sposobu obliczania głosów oddanych za uchwałę - zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Podejmowanie uchwał w ten sposób utrzymuje generalną zasadę, że uchwałę musi podjąć większość właścicieli lokali, ale sprawia, że większość ta nie jest liczona według udziałów we współwłasności, lecz według liczby właścicieli.

Zgodnie z art. 23 ust. 2 i 2 a 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. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

W niniejszej sprawie nie było sporne między stronami, iż w pozwanej wspólnocie zachodzi sytuacja (zachodziła w dacie głosowania) uzasadniająca zastosowanie art. 23 ust. 2 a ustawy o własności lokali. Nie ulega wątpliwości, iż skarżona uchwała dotyczy zmiany sposobu głosowania. Wspólnota chciała podjąć uchwałę, że w pewnych powtarzających się sprawach (które nieprawidłowo, niezgodnie z ustawą określono jedynie ogólnikowo) głosowanie będzie odbywało się według zasady jeden właściciel - jeden głos. Uchwała taka jednak winna być podjęta po uzyskaniu większości głosów liczonych udziałami lub po zgłoszeniu takiego żądania przez co najmniej 1/5 właścicieli lokali, czyli na wniosek w trybie art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali.

Z przedstawionego materiału dowodowego wynika, że w dacie głosowania większość udziałów w nieruchomości wspólnej należała do powoda, zatem obowiązywanie systemu głosowania według zasady jeden właściciel = jeden głos w sprawach objętych porządkiem obrad na zebraniu w dniu 25.04.2014 r. uzależnione było jedynie od zgłoszenia stosownego żądania przez właścicieli posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Uchwały właścicieli lokali podejmowane być mogą w drodze indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą, żądanie, o którym mowa wyżej, właściciele lokali posiadający co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej mogą złożyć ustnie na zebraniu (zostanie ono wówczas zaprotokołowane) albo na piśmie na ręce zarządu (lub zarządcy).

W art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali przewidziano, że wprowadzenie głosowania według zasady, iż na każdego właściciela przypada jeden głos, będzie się odbywać na każde żądanie właścicieli lokali dysponujących określoną częścią udziałów,

aby żądanie to zostało zrealizowane, nie trzeba dokonywać żadnych dodatkowych czynności, np. nie trzeba wcześniej przegłosowywać jego wprowadzenia w trybie określonym

w art. 23 ust. 2 u. w. l. (tj. w głosowaniu większością udziałów), ani podejmować w tej sprawie uchwały (por. wyrok SN z dnia 7 października 2005 r., IV CK 129/05, M. Praw. 2005, nr 23, poz. 1164, oraz wyrok SA w Warszawie z dnia 22 września 2005 r.,

I ACa 195/05, Apel.-W-wa 2006, nr 3, poz. 23). Jeśli więc istnieje sytuacja upoważniająca

do zastosowania art. 23 ust. 2a, wystarczy, że odpowiednia liczba właścicieli zgłosi żądanie, aby głosowanie w danej sprawie odbyło się według zasady "jeden właściciel – jeden głos".

W niniejszej sprawie wspólnota twierdziła, iż uchwała nr 5/2014 została podjęta głosami 14 właścicieli, po spełnieniu warunków z art. 23 ust. 2a. Według strony pozwanej czternastu właścicieli lokali, reprezentujących łącznie udział wynoszący (...) części we współwłasności nieruchomości wspólnej, co stanowić miało 24,94 % udziałów, zgłosiło żądanie, aby głosowania odbywały się według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Strona pozwana stała na stanowisku, iż właściciele posiadający łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej zgłosili stosowne żądanie i byli władni podjąć przedmiotową uchwałę w trybie głosowania właścicielskiego.

Należy jednoznacznie stwierdzić, iż brak jest wniosku właścicieli posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów. Sam wniosek z żądaniem wprowadzenia głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos pod uchwałą nr 5/2014

w sprawie ustalenia zasad głosowania w sprawach dotyczących powoływania i odwoływania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, obciążeń finansowych, remontów i konserwacji części wspólnych budynku oraz odnośnie czynności przekraczających zwykły zarząd – według zasady 1 właściciel – 1 głos przyjętą do porządku zebrania w dniu 25 kwietnia 2014 r. głosowaną na zebraniu, bądź w trybie mieszanym (k. 59) wyraźnie wskazuje, iż tylko właściciele 10 lokali posiadający łącznie jedynie (...) udziałów, a zatem mniej niż 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej złożyli wniosek na podstawie art. 23 ust 2 a ustawy

o własności lokali. Wniosek ten podpisały również 4 inne, bliżej nieokreślone osoby, nie będące właścicielami lokali nr (...) - na wniosku osoby te podpisały się

"z upoważnienia". Oczywiście jest zatem, iż osoby te nie były właścicielami lokali i nie wykazano w żaden sposób, aby były umocowane do zgłoszenia takiego wniosku. Wbrew zatem twierdzeniom strony pozwanej nie został zgłoszony skutecznie wniosek właścicieli posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów. Osoby podpisane na wniosku istotnie łącznie reprezentowały udział wynoszący (...) części we współwłasności nieruchomości wspólnej (nie zaś (...) jak wskazywał pozwany), jednakże od tego udziału należy odjąć udziały osób nie będących właścicielami lokali nr (...) i to daje jedynie udział wynoszący (...) części we współwłasności nieruchomości wspólnej, nie stanowiący 1/5 udziałów.

Oznacza to, iż nie mogło dojść do sposobu zmiany głosowania i nie było możliwe podjęcie uchwały 5/2014 w trybie głosowania 1 właściciel – 1 głos. Nie został bowiem skutecznie zgłoszony wniosek przez 1/5 uprawnionych właścicieli (art. 23 ust. 2a ustawy

o własności lokali), ani też nie podjęto stosownej uchwały o zmianie sposobu głosowania

w trybie art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali). Należy zatem stwierdzić, iż przedmiotowa uchwała nie została podjęta w trybie głosowania 1 właściciel – jeden głos, albowiem

nie został zgłoszony prawidłowy wniosek o właścicieli posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej i nie byli oni władni podjąć przedmiotowej uchwały

w trybie głosowania właścicielskiego. Oznacza to jednocześnie, iż należało ocenić, czy skarżona uchwała została podjęta głosami właścicieli dysponujących ponad 50% udziałów.

Bezsporne jest, iż w głosowaniu brali udział poza właścicielami również pełnomocnicy. W tych okolicznościach Sąd musiał zbadać, czy pełnomocnicy posiadali

w dacie głosowania prawidłowe pełnomocnictwa, pozwalające na skuteczne oddanie głosów. Właściciel lokalu może wziąć udział w zebraniu (głosować) przez ustanowionego przez siebie pełnomocnika. Zgodnie bowiem z ogólną zasadą, uregulowaną

w art. 95 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, albo wynikających

z właściwości czynności prawnej, można dokonywać czynności prawnej przez przedstawiciela (art. 95 § 2 k.c.). Zgodnie z ogólną zasadą braku formalizmu przy czynnościach prawnych (art. 60 k.c.), pełnomocnictwa można udzielić w dowolnej formie. W myśl art. 99 § 1 k.c., jeżeli do ważności czynności prawnej potrzebna jest szczególna forma, pełnomocnictwo do dokonania tej czynności winno być udzielone w tej samej formie.

W literaturze przyjął się podział czynności zarządu na czynności faktyczne, czynności prawne z zakresu prawa materialnego i czynności „procesowe”, polegające na załatwianiu spraw urzędowych, dotyczących rzeczy wspólnych, przed sądami, władzami i urzędami. Przyjmuje się również, że czynnościami zwykłego zarządu rzeczą wspólną jest załatwianie bieżących spraw związanych z eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonej w ramach jej aktualnego przeznaczenia. Pozostałe czynności, nie mieszczące się w tych granicach, należą do kategorii czynności przekraczających zwykły zarząd rzeczą wspólną. Jednocześnie podkreśla się, że rozróżnienie tych czynności należy ustalać in casu (por. uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 25.03.1994 r., III CZP 182/93 oraz z dnia 08.10.1997 r., II CKN 362/97, OSNC 1998, nr 2, poz. 33).

Skoro zatem pewne określone czynności są czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd nieruchomością, należy uznać, iż do takich czynności konieczne jest pełnomocnictwo szczególne. Ustawa o własności lokali nie normuje kwestii pełnomocnictwa udzielanego przez poszczególnych właścicieli lokali. Dlatego w tym przedmiocie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego (art. 1 ust. 2 u. w. l.), z czym związana jest kwestia charakteru przedmiotowych pełnomocnictw występujących w sprawie.

Artykuł 98 k.c. stanowi, że pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu, do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnej czynności. Przepisy kodeksu cywilnego nie definiują pojęcia pełnomocnictwa rodzajowego, natomiast w piśmiennictwie i judykaturze przyjmuje się, że kryterium rozróżnienia między pełnomocnictwem ogólnym a rodzajowym jest zakres umocowania do działania w imieniu mocodawcy. Pełnomocnictwo ogólne nie określa ani nie wyodrębnia czynności prawnych, do jakich pełnomocnik został umocowany, natomiast pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać 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 04.11.1998 r., II CKN 866/97, OSNC 1999, nr 3, poz. 66). Udzielone przez właściciela lokalu umocowanie do głosowania nad zmianą sposobu liczenia większości głosów, o jakim mowa w art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), wymaga dla swej skuteczności pełnomocnictwa rodzajowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15.10.2002 r., II CKN 1479/00, OSNC 2004/1/8).

W niniejszej sprawie udzielone pełnomocnictwa przez współwłaściciela lokalu nr (...) oraz właścicieli lokali nr (...) nie miały charakteru pełnomocnictwa szczególnego, tylko w istocie charakter ogólny. Przedmiotowe pełnomocnictwa nie dały umocowania

do głosowania za podjęciem uchwały, iż na każdego właściciela przypada jeden głos w sprawie ustalenia zasad głosowania w sprawach dotyczących powoływania i odwoływania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, obciążeń finansowych, remontów i konserwacji części wspólnych budynku oraz odnośnie czynności przekraczających zwykły zarząd, a tego dotyczyła skarżona uchwała. Należy pamiętać, iż głosowanie przez samego właściciela, czy też przez pełnomocnika na zasadzie 1 właściciel 1 głos jest możliwe tylko w konkretnej, dokładnie określonej sprawie. N., czy do takiego głosowania dochodzi w wyniku podjętej uchwały w trybie art. 23 ust. 2, czy też w warunkach określonych w art. 23 ust. 2a ustawy) o własności lokali, głosowanie według zasady "jeden właściciel - jeden głos" jest wyłącznie możliwe **w danej sprawie**. Pełnomocnictwa przedłożone do akt nie pozwalają na uznanie, iż właściciele lokali nr (...) udzielili pełnomocnictwa go głosowania na zasadzie 1 właściciel – 1 głos w konkretnej sprawie. Przedmiotowe pełnomocnictwa dotyczyły umocowania do reprezentowania na zebraniu właścicieli w dniu 25.04.2014 r., do głosowania nad wszystkimi uchwałami właścicieli lokali, których zakres przekracza czynność zwykłego zarządu lub mieści się w jego granicach, przewidzianych w porządku tego zebrania oraz przyjętymi do porządku w trakcie zebrania. Treść powyższych pełnomocnictw nie pozwala też na przyjęcie, iż dawały

umocowanie do głosowania w sprawie zmiany sposobu głosowania właśnie z uwagi na brak szczegółowego określenia czynności i sposobu głosowania.

Na marginesie należy zauważyć, iż w przypadku głosowania przez właścicieli lokalu nr (...), to na liście do głosowania widnieją dwa podpisy – jak należy rozumieć podpis jednej współwłaścicielki oraz podpis pełnomocnika drugiej współwłaścicielki. Z uwagi

na wadliwość pełnomocnictwa nie można uznać, iż pełnomocnik był uprawniony

do głosowania, jednakże należy stwierdzić, iż współwłaścicielom lokalu każdorazowo przysługuje jeden niepodzielny głos liczony według wielkości udziału we własności nieruchomości wspólnej. Współwłaściciel nie jest uprawniony do głosowania swoją częścią udziału w nieruchomości wspólnej, ponieważ nie może być złożonych kilka oświadczeń woli (głosów), przypisanych temu samemu udziałowi odpowiadającemu określonej lokalowi. Podstawa takiego stanowiska wynika z przyjęcia, że udział w nieruchomości wspólnej stanowi część składową lokalu, a więc jest niepodzielny z mocy art. 47 k.c. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/12, OSNC 2013/6/75, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 03.04.2014 r., I ACa 791/13). Oznacza to, iż pomimo wadliwości pełnomocnictwa w tym przypadku, z uwagi na głos oddany przez drugiego współwłaściciela, głos ten jest ważny.

Wobec powyższego należy stwierdzić, iż jedynie w przypadku lokali (...) brały udział osoby uprawnione – w przypadku lokali (...) głosowali właściciele, zaś w przypadku lokali (...) współwłaściciel (małżonek). W doktrynie przyjmuje się, iż w przypadku współwłasności bezudziałowej, jaką jest współwłasność wynikająca ze wspólności ustawowej, małżonkowie są uprawnieni do wzajemnej reprezentacji i nie ma wątpliwości, iż skutecznie mógł głosować jeden z małżonków. Siła głosu właścicieli lokali (...) to jedynie (...) udziału, co nie stanowi ponad 50 %, co skutkuje uznaniem, iż uchwała nie mogła być podjęta.

Na marginesie należy podnieść, iż w świetle obowiązujących przepisów nie można uznać, iż umocowanie do głosowania może być potwierdzone później przez mocodawcę. Zgodnie z treścią art. 104 k.c. jednostronna czynność prawna dokonana w cudzym imieniu bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu jest nieważna. Jednakże gdy ten, komu zostało złożone oświadczenie woli w cudzym imieniu, zgodził się na działanie bez umocowania, stosuje się odpowiednio przepisy o zawarciu umowy bez umocowania. Zgodnie z treścią art. 103 § 1 k.c. jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę,

w której imieniu umowa została zawarta. Należy pamiętać jednak, iż przepisy o zawarciu umowy bez umocowania stosuje się odpowiednio. Trudno jednak uznać, aby oddanie głosu w czyimś imieniu mogło być sanowane później przez potwierdzenie przez daną osobę. Głosowanie jest szczególną czynnością prawną i nie jest możliwe po oddaniu nieważnego głosu, ponowne głosowanie w tej samej sprawie poprzez potwierdzenie czynności.

Ustawa o własności lokali przewiduje określony tryb głosowania. Uchwała zostaje podjęta, jeśli za jej podjęciem głosowali właściciele dysponujący ponad 50% udziałów. Oznacza to, iż uchwała jest ważna tylko wówczas, gdy głosowała za jej podjęciem wymagana większość właścicieli dysponujących ponad 50% udziałów. W niniejszej sprawie uchwała

nr (...) z całą pewnością nie została podjęta wymaganą większością głosów i jest uchwałą nieistniejącą. Za przyjęciem przedmiotowej uchwały zagłosowali jedynie właściciele posiadający łącznie udział (...) w nieruchomości wspólnej, czyli wynoszący 18,26 %. Powoduje to, iż uchwała nie może być uznana za istniejącą jako uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów.

Powód na rozprawie w dniu 27.03.2015 r. cofnął pozew w zakresie żądania ustalenia nieistnienia uchwały nr 5/2014 z dnia 25.04.2014 r. (co wobec wyrażenia zgody na cofnięcie pozwu w tej części przez stronę pozwaną skutkowało umorzeniem postępowania w tym zakresie na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 k.p.c.). Cofnięcie pozwu w zakresie żądania ustalenia nieistnienia uchwały nr 5/2014 jednakże powoduje, iż Sąd musiał ocenić zasadność żądania uchylenia uchwały.

Tak ostatecznie popierane powództwo nie mogło być uwzględnione, albowiem wobec stwierdzenia przez Sąd, iż uchwała nie istnieje, nie było możliwe uchylenie nieistniejącej uchwały i tym samym powództwo podlegało oddaleniu. W świetle art. 321 § 1 k.p.c. przy wyrokowaniu sąd nie może orzekać co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem powoda, ani zasądzić ponad żądanie. Związanie sądu przy wyrokowaniu żądaniem jest wyrazem obowiązku w postępowaniu cywilnym zasady dyspozytywności, zgodnie z którą to powód decyduje nie tylko o wszczęciu postępowania, ale także o zakresie rozstrzygnięcia sprawy. Niedopuszczalność wyrokowania co do przedmiotu nieobjętego żądaniem oznacza niemożność objęcia rozstrzygnięciem innych roszczeń niż przedstawione przez powoda. Skoro powód żądał uchylenia zaskarżonej uchwały, to Sąd nie mógł wydać wyroku na podstawie art. 189 k.p.c., że ona nie istnieje (por. podobnie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1998 r., II CKN 96/98, OSNC 1999/5/ 98). W tych okolicznościach powództwo o uchylenie uchwały podlegało oddaleniu.

Na marginesie należy zauważyć, iż argumenty powoda co do żądania uchylenia uchwały (gdyby istniała) były zasadne. Niedopuszczalne jest ustanowienie we wspólnocie mieszkaniowej zasady głosowania wszystkich uchwał według reguły "jeden właściciel - jeden głos". Uchwała nr 5/2014 z dnia 25.04.2014 r. w istocie dotyczyła właśnie takiego uregulowania, gdyż ustalać miała na przyszłość, iż w sprawach dotyczących powoływania i odwoływania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, obciążeń finansowych, remontów i konserwacji części wspólnych budynku oraz odnośnie czynności przekraczających zwykły zarząd będzie obowiązywać zasada głosowania jeden właściciel – jeden głos.

Żądanie zmiany sposobu głosowania, to jest zmiany zasady liczenia głosów według udziałów na zasadę "jeden właściciel - jeden głos", może dotyczyć jedynie ściśle określonych spraw stanowiących przedmiot proponowanych w tym przedmiocie uchwał. Wniosek taki wyraźnie wynika z brzmienia art. 23 ust. 2 u.w.l., który wskazuje, że zmiana sposobu liczenia głosów może nastąpić w określonej sprawie. Tę samą zasadę przyjąć należy w stosunku do szczególnego trybu zmiany sposobu liczenia głosów, który przewidziany został w art. 23 ust. 2a u.w.l. Tym samym nie jest prawnie skuteczne zgłoszenie żądania w tym zakresie w odniesieniu do bliżej niesprecyzowanych uchwał (**spraw, w których uchwały te mają zostać podjęte**). Przyjęcie odmiennego poglądu skutkowałoby w istocie dopuszczeniem możliwości dowolnej zmiany ustawowych zasad liczenia głosów wynikających z art. 23 ust. 2 u.w.l. Z tych względów przyjmuje się, że zastosowanie szczególnego trybu zmiany sposobu głosowania przewidziane w art. 23 ust. 2a u.w.l., stanowiące odstępstwo od ustawowej reguły udziałowego liczenia głosów, wymaga bliższego określenia materii, w której miałyby nastąpić głosowanie według zasady "jeden właściciel - jeden głos" i określenie takie powinno znaleźć się w treści samego żądania skierowanego do zarządu wspólnoty (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18.09.2013 r., I ACa 504/13).

Dla uzupełnienia powyższych ustaleń należy nadmienić, że zgłoszony przez pozwanego w piśmie z dnia 09.02.2015 r. zarzut nieprawidłowego ustalenia w księdze wieczystej udziałów w nieruchomości wspólnej jest w niniejszym postępowaniu bezprzedmiotowy. Postępowanie o uchylenie bądź stwierdzenie nieistnienia uchwały nie jest postępowaniem właściwym do ustalania udziałów, które przysługują poszczególnym właścicielom w nieruchomości wspólnej. Nie jest to postępowanie, w którym można prostować uchybienia w treści aktów notarialnych i w księgach wieczystych. W dacie podejmowania zaskarżonej uchwały mianownik udziału w nieruchomości wspólnej, określony w księdze wieczystej wskazywał wartość (...) i to on stanowił podstawę do obliczania udziału poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej. Na marginesie wskazać można, że Wspólnota – jeśli ma wątpliwości co do wysokości udziałów poszczególnych właścicieli, to winna wystąpić przez zarząd do sądu w oparciu o art. 24 ustawy o własności lokali o stosowne rozstrzygnięcie w przedmiocie sporządzenia inwentaryzacji lokali i całego budynku i ewentualnie wystąpić o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Wobec powyższego, Sąd orzekł jak w sentencji.

Sąd orzekł o kosztach postępowania, na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej

obrony. Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony (art. 98 § 3 k.p.c.).

Powód jest strona przegrywającą postępowanie i wobec powyższego Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanej wspólnoty kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania - kosztów zastępstwa procesowego, na która składają się kwota 180 zł ustalona na podstawie

§ 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 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.2013.490 j.t.) oraz kwota 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

29.04.2015 r.

Zarządzenie: Odpis wyroku z dnia 10 kwietnia 2015 r. wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.