

Sygn. akt I C 297 / 12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Małgorzata Wąchała**

po rozpoznaniu w dniu 29.11.2013 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **T. S. i P. S.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W.**

o stwierdzenie nieważności uchwał

I. umarza postępowanie w sprawie w części dotyczącej uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 29.12.2011 r.;

II. stwierdza nieważność uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej: nr (...) z dnia 29.12.2011 r. i nr (...) z dnia 29.12.2011 r.;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powodów **400 zł** kosztów procesu;

IV. zarządza zwrócić powodom **100 zł** połowy opłaty od pozwu w części dotyczącej uchwały nr (...).

UZASADNIENIE

Powodowie T. S. i P. S. jako właściciele lokalu nr (...) wnieśli o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) we W.:

- nr (...) z dnia 29.12.2011 r. – w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej,
- nr (...) z dnia 29.12.2011 r. – w sprawie remontu pokrycia dachu,
- nr (...) z dnia 19.12.2011 r. – w sprawie remontu dachu.

Powodowie zarzucili, że zaskarżona uchwała nr (...) jest niezgodna z przepisami prawa, a to:

- z art. 6 ust. 1 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności, z art. 41 ust. 3, z art. 32 ust. 1 i 2 w zw. z art. 37 ust. 1 i z art. 45 ust. 1 Konstytucji RP i z art. 25 ust. 1 uwł, ponieważ nie można postawić uchwały zarzutu niezgodności z umową właścicieli lokali, skoro umowa nie została zawarta pomimo obowiązku jej zawarcia,

- z art. 6, art. 18 ust. 1 i 3, art. 20 ust. 1 i art. 40 ust. 2 uwl oraz art. 73 § 2 kc, bowiem powołanie organu następuje w umowie właścicieli lokali określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną, która dla swej prawnej skuteczności wymaga zachowania formy aktu notarialnego i podlega ujawnieniu w księdze wieczystej,

- z art. 33¹ § 1 kc, art. 199 kc, art. 73 § 2 kc i art. 353¹ kc w zw. z art. 1 uwl, bowiem określenie przez właścicieli lokali sposobu zarządu nieruchomością wspólną jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, która to czynność dla prawnej skuteczności wymaga zgody wszystkich właścicieli lokalu wyrażonej w umowie zawieranej w formie aktu notarialnego,

- z art. 98 kc, ponieważ głos współwłaścicieli lokalu jest niepodzielny i w związku z tym nieważny jest głos oddany przez współwłaściciela lokalu użytkowego nr (...) nie legitymującego się pełnomocnictwem rodzajowym udzielonym przez drugiego współwłaściciela tego lokalu,

- z art. 98 kc, ponieważ pełnomocnik Gminy W. Z. S. nie legitymowała się pełnomocnictwem rodzajowym,

a także, iż narusza interes powodów, ponieważ w skład rzekomego Zarządu weszły dwie osoby, które uporczywie od wielu lat uchylają się od uiszczania na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej należnych kwot, m.in. opłat z tytułu zajęcia części nieruchomości wspólnej pod urządzenia i instalacje obsługujące ich lokale użytkowe, z których jedna osoba nie zapłaciła za remont dachu, nadto jedna osoba sprzeciwia się dochodzeniu roszczeń odszkodowawczych od spółki ZGN (...), od byłych zarządców przymusowych oraz obecnego zarządcy przymusowego.

Powodowie zarzucili, że zaskarżona uchwała nr (...) jest niezgodna z przepisami prawa, a to:

- z art. 6 ust. 1 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności, z art. 41 ust. 3, z art. 32 ust. 1 i 2 w zw. z art. 37 ust. 1 i z art. 45 ust. 1 Konstytucji RP i z art. 25 ust. 1 uwl, ponieważ nie można postawić uchwały zarzutu niezgodności z umową właścicieli lokali, skoro umowa nie została zawarta pomimo obowiązku jej zawarcia,

- z art. 6, art. 18 ust. 1 i 3, art. 20 ust. 1 i art. 40 ust. 2 uwl oraz art. 73 § 2 kc, bowiem powołanie organu następuje w umowie właścicieli lokali określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną, która dla swej prawnej skuteczności wymaga zachowania formy aktu notarialnego i podlega ujawnieniu w księdze wieczystej,

- z art. 98 kc, ponieważ głos współwłaścicieli lokalu jest niepodzielny i w związku z tym nieważny jest głos oddany przez współwłaściciela lokalu użytkowego nr (...) nie legitymującego się pełnomocnictwem rodzajowym udzielonym przez drugiego współwłaściciela tego lokalu,

- z art. 98 kc, ponieważ pełnomocnik Gminy W. W. N. nie legitymowała się pełnomocnictwem rodzajowym,

a także, iż jest niezgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i narusza interes powodów, ponieważ wprowadza całkowitą dowolność co do sposobu wyboru wykonawcy remontu dachu.

W piśmie z dnia 22.10.2012 r. powodowie uzupełnili żądanie pozwu w ten sposób, iż wniesli o stwierdzenie nieważności uchwał nr (...), (...), (...) wobec ich niezgodności z art. 18 ust. 1 i 3, art. 25 ust. 1 w zw. z art. 40 ust. 2 uwl, z 73 § 2 kc i art. 353⁽¹⁾ kc w zw. z art. 1 ust. 2 uwl, z art. 6 i art. 17 uwl w zw. z art. 33⁽¹⁾ § 1 kc, ponieważ zostały podjęte bez podstawy prawnej.

Na rozprawie w dniu 06.11.2012 r. powodowie cofnęli pozew w zakresie dotyczącym uchwały nr (...). W pozostałym zakresie wniesli o stwierdzenie nieważności, ewentualnie uchylenie uchwał nr (...) i nr (...).

W odpowiedzi na pozew z dnia 20.10.2012 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) we W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów kosztów procesu.

Podniosła, że wszystkie uchwały podjęte na prawidłowo zwołanym na dzień 25.01.2012 r. zebraniu (...) podejmowane były zgodnie z przepisami ustawy o własności lokalu oraz wolą członków wspólnoty. Bezpodstawny jest zarzut

niezgodności z prawem uchwały nr (...). Fakt niezawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 uwl nie skutkuje niemożliwością podejmowania uchwał przez wspólnotę w zakresie spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu. Powód myli pojęcia „spobosu zarządu” i „wyboru zarządu”. Pełnomocnictwo zostało skutecznie udzielone Z. S. i nie było nigdy kwestionowane. W zakresie zaskarżenia uchwały nr (...) pozwana podniosła tę samą argumentację. Podniosła też, że wybór wykonawcy ma nastąpić poprzez przeprowadzenie przetargu, negocjacji lub innej formy wyboru. Oczywiście jest, że będą zbierane oferty i poddane pod rozagę wybierających wykonawcę. Odpowiedzialność za wybór ponoszą zatem ci, którzy dokonają wyboru.

W piśmie z dnia 28.11.2012 r. pozwana odniosła się do zarzutów powodów dotyczących sprzeczności zaskarżonych uchwał z przepisami prawa.

W piśmie z dnia 23.02.2013 r. powodowie podtrzymali argumentację dotyczącą niezgodności zaskarżonych uchwał z przepisami prawa.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

W budynku przy ul. (...) we W. istnieje tzw. duża Wspólnota Mieszkaniowa. Zostały wyodrębnione lokale:

- lokal użytkowy nr (...) – udział 12, 36 % - właściciele: G. K. i K. K.,
- lokal użytkowy nr (...) – udział 2, 20 % - właściciel: spółka (...) – M. S., A. S. – spółka jawna,
- lokal mieszkalny nr (...) – udział 2, 30 % - właściciel: spółka (...) – M. S., A. S. – spółka jawna,
- lokal mieszkalny nr (...) – udział 6, 03 % - właściciele D. W. (1), S. W., P. W. (od 04.10.2012 r.),
- lokal mieszkalny nr (...) – udział 7, 60 %,
- lokal mieszkalny nr (...) – udział 7, 50 % - właściciele: T. S. i P. S.,
- lokal mieszkalny nr (...) – udział 5, 72 % - właściciel: R. T.,
- lokal mieszkalny nr (...) – udział 6, 34 % - właściciel: J. N.,
- lokal mieszkalny nr (...) – udział 7, 83 % - właściciele: M. M. (1), I. C. (1),
- lokal mieszkalny nr (...) – udział 5, 75 % - właściciel: D. K.,
- lokal mieszkalny nr (...) – udział 6, 10 % - właściciel: H. C..

Właścicielem pozostałych lokali pozostaje Gmina W..

/ dowód: odpis księgi wieczystej (...) – k. 210-211; wydruk elektronicznej księgi

wieczystej (...) – k. 500-512; wydruk elektronicznej księgi wieczystej

(...) – k. 513-518; wydruk elektronicznej księgi wieczystej

(...) – k. 519-524; wydruk elektronicznej księgi wieczystej

(...) – k. 525-530; wydruk elektronicznej księgi wieczystej

(...) – k. 531-537; wydruk elektronicznej księgi wieczystej

(...) – k. 538-543; wydruk elektronicznej księgi wieczystej

(...) – k. 544-550; wydruk elektronicznej księgi wieczystej

(...) – k. 551-557; wydruk elektronicznej księgi wieczystej

(...) – k. 558-563; wydruk elektronicznej księgi wieczystej

(...) – k. 564-569 /

W dniu 28.05.2001 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem (...) została zarejestrowana spółka jawna (...) M. S., A. S.. Spółka ta powstała wskutek przekształcenia spółki cywilnej (...) w trybie art. 26 § 4 ksh.

Wspólnikami spółki jawnej (...) są M. S. i A. S.. Każdy wspólnik jest uprawniony do reprezentowania spółki.

/ dowód: wydruk KRS nr (...) – k. 570-575 /

Decyzją nr (...) z dnia 18.10.2001 r. Prezydent W. zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie na budowę dla M. i A. S. wspólników spółki jawnej (...) dla inwestycji polegającej na przebudowie części stropu pomiędzy mieszkaniem nr (...) a lokalem usługowym w przyziemiu budynku położonego przy ul. (...) we W.. W decyzji zostało wskazane, iż inwestor zobowiązany jest uzyskać pozwolenie na użytkowanie ww. części obiektu.

Inwestorzy nie zgłosili zakończenia robót organowi nadzoru budowlanego.

/ dowód: decyzja nr (...) – k. 498; pismo (...) z dnia 18.10.2013 r. – k. 584; pismo (...) z

dnia 20.03.2012 r. – k. 604 /

Dnia 04.12.2006 r. na zebraniu właścicieli zostały podjęte uchwały;

- nr (...) w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną,

- nr (...) w sprawie powołania zarządu w składzie: A. S., I. C. (2), A. W..

Uchwały zostały uchylone wyrokiem zaocznym Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 10.09.2008 r., I C 4/07.

/ dowód: protokół i uchwały – k. 326-329; odpis wyroku – k. 422; akta sprawy I C 4/07 /

Sąd Okręgowy uchylił także uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej:

- nr (...), (...), (...) – wyrokiem zaocznym z dnia 25.03.2008 r., I C 448/07,

- nr (...) – wyrokiem zaocznym z dnia 05.08.2008 r., I C 707/05,

- nr (...), (...), (...), (...) – wyrokiem zaocznym z dnia 29.08.2008 r., I C 1028/06,

- nr (...) – wyrokiem zaocznym z dnia 16.09.2008 r., I C 43/08,

- nr (...) – wyrokiem z dnia 30.09.2008 r., I C 390/06,

- nr (...) – wyrokiem zaocznym z dnia 10.10.2008 r., I C 854/05,

- nr (...), (...) – wyrokiem z dnia 20.04.2011 r., I C 312/10.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia uchylił uchwałę nr (...) wyrokiem zaocznym z dnia 18.11.2008 r. IX C 182/06.

/ dowód: odpisy wyroków – k. 473-482 /

Decyzją nr (...) z dnia 08.04.2010 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta W. nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W. usunięcie nieprawidłowości w stanie technicznym budynku dotyczących dachu, elewacji, balkonów.

/ dowód: decyzja nr (...) – k. 124-131 /

Dnia 09.11.2010 r. Prezydent W. udzielił P. P. – Dyrektorowi Zarządu Zasobu Komunalnego we W. pełnomocnictwa:

1. pełnomocnictwa ogólnego do kierowania Zarządem Zasobu Komunalnego oraz reprezentowania go na zewnątrz w zakresie objętym statutem Zarządu,

2. pełnomocnictwa szczególnego do jednoosobowego składania oświadczeń woli przy podejmowaniu czynności wynikających ze sprawowania zarządu zasobem komunalnym Gminy W., w tym do:

31) reprezentowania Gminy W. we wszystkich sprawach we wspólnotach mieszkaniowych,

32) udzielania w imieniu Gminy jako jednego z właścicieli we wspólnotach mieszkaniowych zgody na:

a) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, modernizację, termomodernizację, remont kapitalny rozbórkę nieruchomości wspólnej,

b) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej,

c) ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy nieruchomości wspólnej,

d) zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w następstwie powstania odrębnej własności lokalu mieszkalnego wybudowanego, nadbudowanego lub przebudowanego, a także w następstwie korekty udziału,

e) sprzedaż samodzielnego lokalu powstałego w następstwie przebudowy lub rozbudowy nieruchomości wspólnej bądź sprzedaż dobudowanej części wspólnej do istniejącego już samodzielnego, wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz na związaną ze sprzedażą zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej,

3. pełnomocnictwa do udzielania dalszych pełnomocnictw pracownikom Zarządu Zasobu Komunalnego, innym osobom oraz zarządcom do wykonywania określonych czynności wynikających z niniejszego pełnomocnictwa.

/ dowód: pełnomocnictwo nr (...) – k. 26-27 /

W dniu 02.01.2011 r. P. P. udzielił Z. S. pełnomocnictwa do reprezentowania Gminy W. jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych oraz do podejmowania uchwał w jej imieniu, a także do podejmowania uchwał związanych ze zmianą sposobu głosowania, zmianą ustalonego zgodnie z art. 18 ust. 1 uwl sposobu zarządu nieruchomością wspólną, a także zmiany składu zarządu wybranego zgodnie z art. 20 ust. 1 uwl.

/ dowód: pełnomocnictwo nr (...) – k. 24 /

Postanowieniem z dnia 23.11.2005 r., II Ca 975/05, Sąd Okręgowy we Wrocławiu uchylił postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia z dnia 10.03.2005 r., IX Ns 79/04 o oddaleniu wniosku P. S. o ustanowienie zarządcy przymusowego i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu postanowienia Sąd Okręgowy wskazał, że właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) nie zawarli umowy w przedmiocie określenia sposobu zarządzania nieruchomością wspólną w formie aktu notarialnego przewidzianej w art. 18 uwl.

/ dowód: odpis postanowienia SO z uzasadnieniem – k. 31-37 /

Postanowieniem z dnia 13.04.2007 r., IX Ns 39/06, Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia IX Wydział Cywilny ustanowił dla nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) zarządcę w osobie M. S. (2) posiadającego licencję zawodową nr (...) w celu reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) oraz wykonywania zarządu nieruchomością w zakresie czynności zwykłego zarządu, ustalił wynagrodzenie zarządcy ustanowionego w punkcie I według stawki o, 70 zł/m² miesięcznie, zobowiązał zarządcę do złożenia sądowi sprawozdania wstępnego w ciągu dwóch miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia oraz do składania dalszych sprawozdań co pół roku, w tym po zakończeniu każdego roku obrotowego, oddalił wnioski o zobowiązanie zarządcy do zwoływania zebrań wspólnoty na każde żądanie właściciela lokalu bez względu na jego udział w nieruchomości wspólnej oraz wnioski o zobowiązanie Gminy W. do wydania zarządcy dokumentacji dotyczącej budynku i zebrań wspólnoty oraz do zlecenia inwentaryzacji budynku.

Aktualnie zarządcą przymusowym Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) pozostaje M. G..

/ okoliczności niesporne, znane także sądowi z urzędu /

Na zebraniu dnia 29.12.2011 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów właściciele lokali oddali głosy za uchwałą nr (...) w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej o treści zawierającej następujące postanowienia:

„§ 1. Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej powołują 3 osobowy Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 2. Członkowie Wspólnoty wybierają do Zarządu następujące osoby:

- A. S. – właściciel lokalu nr (...),
- I. C. (2) – właściciel lokalu nr (...),
- K. K. – właściciel lokalu użytkowego(...).”

Za uchwałą oddali głosy:

- M., A. S. – lokal nr (...) – 2, 30 % - podpis złożył A. S.,
 - D. W. (2), S. W. – lokal nr (...) – 6, 03 % - podpisy złożyli oboje współwłaściciele lokalu,
 - R. T. – lokal nr (...) – 5, 72 %,
 - J. N. – lokal nr (...) – 6, 34 %,
 - I. C. (2), M. M. (1) – lokal nr (...) – 7, 83 % - podpisy złożyli oboje współwłaściciele lokalu,
 - D. K. – lokal nr (...) – 5, 75 %,
 - H. C. – lokal nr (...) – 6, 10 %,
 - M., A. S. (...) sp.j. – lokal nr (...) – 2, 20 % - podpis złożył A. S.,
 - G. K., K. K. – lokal nr (...) – 12, 36 % - podpis złożył K. K.,
 - Gmina W. – lokale nr (...) – 23, 92 % - podpis złożyła 12.01.2012 r. Z. S.,
- tj. łącznie 78, 55 %.

Przeciwko uchwale głosował T. S. – lokal nr (...) – 7, 50 %.

/ dowód: uchwała nr (...) – k. 12-14 /

Na zebraniu dnia 29.12.2011 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów właściciele lokali oddali głosy za uchwałą nr (...) w sprawie zgody na remont o treści zawierającej następujące postanowienia:

„§ 1. Współwłaściciele lokalu wyrażają zgodę na remont dachu.

§ 2.

I. Współwłaściciele upoważniają Zarządcę/Zarząd do:

- przeprowadzenia przetargu, negocjacji lub innej formy wyboru wykonawcy,
- pełnienia funkcji inwestora zastępczego; ustala się wynagrodzenie w wys. 2 % wartości kosztorysu powykonawczego.

II. Współwłaściciel udziela pełnomocnictwa Zarządowi do podpisania oświadczenia o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane.

§ 3. Przewidywany koszt remontu wg kosztorysu inwestorskiego wynosi 186 704, 37 zł.

§ 4. Ustala się następujący sposób sfinansowania kosztów remontu:

1. Wspólnota zobowiązuje się ponieść koszty częściowo ze środków funduszu remontowego/częściowo dopłat właścicieli.
2. Właściciele zobowiązują się do wpłacenia zaliczek w wysokości 100 % przewidywanego kosztu robót w terminie 30 dni po wyborze oferenta remontu dachu.”

Za uchwałą oddali głosy:

- M., A. S. – lokal nr (...) – 2, 30 % - podpis złożył A. S.,
- D. W. (2), S. W. – lokal nr (...) – 6, 03 % - podpisy złożyli oboje współwłaściciele lokalu,
- R. T. – lokal nr (...) – 5, 72 %,
- J. N. – lokal nr (...) – 6, 34 %,
- I. C. (2), M. M. (1) – lokal nr (...) – 7, 83 % - podpisy złożyli oboje współwłaściciele lokalu,
- D. K. – lokal nr (...) – 5, 75 %,
- H. C. – lokal nr (...) – 6, 10 %,
- M., A. S. (...) sp.j. – lokal nr (...) – 2, 20 % - podpis złożył A. S.,
- G. K., K. K. – lokal nr (...) – 12, 36 % - podpis złożył K. K.,

tj. łącznie 54, 63 %.

Przeciwko uchwale głosował T. S. – lokal nr (...) – 7, 50 %.

/ dowód: uchwała nr (...) – k. 15-16 /

Nie została podjęta uchwała nr (...), za którą oddano 7, 50 %, przeciw 78, 55 %.

/ dowód: uchwała nr (...) – k. 17-22 /

Pismem z dnia 16.01.2012 r. zarządca przymusowy Wspólnoty Mieszkaniowej M. G. poinformowała członków Wspólnoty, iż częściowo na zebraniu w dniu 29.12.2011 r. oraz częściowo w drodze indywidualnego zbierania większością głosów zostały podjęte uchwały:

- nr (...),

- nr (...).

/ dowód: pismo – k. 28 /

Sąd zważył, co następuje.

Wobec cofnięcia pozwu w zakresie stwierdzenia nieważności ewentualnie uchylenia uchwały nr (...) postępowanie w sprawie w tej części podlega umorzeniu – art. 355 kpc. Zgodnie z art. 203 § 1 kpc pozew może zostać cofnięty bez zezwolenia pozwanego do rozpoczęcia rozprawy. Cofnięcie pozwu nastąpiło we wstępnej fazie rozprawy, jeszcze przed złożeniem odpowiedzi na pozew i przed przystąpieniem przez sąd do merytorycznego rozpoznania sprawy, zatem nie wymagało zgody pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Oświadczenie zawarte w jej piśmie z dnia 28.11.2012 r. nie wywołuje żadnego skutku prawnego.

W pozostałym zakresie powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zakresie stwierdzenia nieważności uchwał nr (...) i (...).

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Powodowie są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), co potwierdza treść księgi wieczystej nr (...).

Powodowie dochowali także terminu zawitego do wytoczenia powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały. Zgodnie z art. 25 ust. 1a uwl powództwo wytacza się w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powodowie zostali powiadomieni o podjęciu uchwały przez zarządcę wspólnoty pismem z dnia 16.01.2012 r. Wnieśli pozew w dniu 29.02.2012 r., a zatem przed upływem terminu ustawowego (ponadto powodowie podali, że dowiedzieli się o uchwale w dniu 28.03.2012 r., 6 tygodni liczone od tej daty minęłoby właśnie 09.05.2012 r.).

Tym samym powodowie posiadają legitymację do zaskarżenia uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) i (...).

Uchwała nr (...) dotknięta jest wadliwością w postaci sprzeczności z przepisami prawa.

Sprzeczność uchwały wspólnoty mieszkaniowej (podobnie jak uchwały walnego zgromadzenia spółki kapitałowej lub spółdzielni) z prawem może polegać na niezgodności z przepisami prawa treści uchwały lub na niezgodności z prawem trybu jej podjęcia, przy czym taka sprzeczność może być skuteczną podstawą do zaskarżenia uchwały tylko wówczas, gdy naruszenie reguł podejmowania uchwał miało wpływ na samo podjęcie uchwały lub na jej treść.

Uchwałą nr (...) właściciele lokali postanowili dokonać wyboru zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż pozbawione usprawiedliwionych podstaw są twierdzenia i zarzuty powodów dotyczące sprzeczności zaskarżonych uchwał z art. 18 uwl.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej.

Zawarcie umowy określającej sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną nie jest – jak uważają powodowie – obowiązkiem właścicieli, ale ich uprawnieniem, z którego mogą, ale nie muszą skorzystać.

Członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W. nie zawarli notarialnej umowy określającej zasady zarządu nieruchomością wspólną. W takim wypadku zgodnie z art. 18 ust. 4 uwl obowiązują zasady określone w niniejszym rozdziale.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 uwl, jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu; członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona.

Zatem – o ile nie skorzystają z prawa do umownego określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną – właściciele lokali mają obowiązek wyłonić zarząd wspólnoty mieszkaniowej powołany do kierowania jej sprawami i reprezentowania.

Wybór składu zarządu stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, tym samym wymaga zgodnie z art. 22 ust. 2 i art. 23 ust. 2 uchwały podjętej większością głosów liczoną według większości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Za uchwałą nr (...) oddali głosy właściciele lub ich przedstawiciele reprezentujący 78, 55 % udziałów.

Jednakże do większości wymaganej dla skutecznego podjęcia uchwały nie może zostać zaliczony głos oddany przez przedstawiciela Gminy W. Z. S..

Należy ją bowiem uznać za osobę nienależycie umocowaną do złożenia oświadczenia woli w imieniu Gminy.

Według art. 98 kc pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu, natomiast do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnych czynności. Z. S. została ustanowiona pełnomocnikiem Gminy W. na podstawie dokumentu pełnomocnictwa wystawionego dnia 02.01.2011 r. przez P. P. – Dyrektora Zarządu Zasobu Komunalnego będącego z kolei pełnomocnikiem Gminy W. na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta W. dnia 09.11.2010 r. Zgodnie z art. 106 kc pełnomocnik może ustanowić dla mocodawcy innych pełnomocników tylko wtedy, gdy umocowanie takie wynika z treści pełnomocnictwa, z ustawy lub ze stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa. Zakres umocowania substytucyjnego może pokrywać się z zakresem umocowania w ramach pełnomocnictwa głównego lub być od niego węższy. Pełnomocnik może przenieść na drugą osobę tylko taki zakres uprawnień, jaki sam posiada (znajduje w tym zakresie zastosowanie reguła *nemo plus iuris transfere potest, quam ipse habet*). Pełnomocnictwo udzielone przez Prezydenta W. P. P. w zakresie reprezentowania Gminy W. jako członka wspólnot mieszkaniowych mimo określenia go mianem pełnomocnictwa szczegółowego należy uznać za jedynie pełnomocnictwo ogólne. Miało ono upoważniać Dyrektora Zarządu Zasobu Komunalnego do zarządzania Zasobem i składania oświadczeń woli w imieniu Gminy W. „we wszystkich sprawach we wspólnotach mieszkaniowych” – pkt 2.31. W tym zakresie oświadczenia woli możliwe do złożenia w imieniu Gminy nie zostały w pełnomocnictwie sprecyzowane z wyjątkiem przewidzianych w pkt 2.32 czynności obejmujących wyrażanie zgody na remonty, dokonanie podziału nieruchomości wspólnej, ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy nieruchomości wspólnej, zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, sprzedaży samodzielnego lokalu. Oznaczenie „wszystkie sprawy we wspólnotach mieszkaniowych” bez wskazania zakresu tychże „spraw” jest jedynie ogólnym określeniem czynności i nie wskazuje ani na rodzaj czynności ani na ich jednostkowy, indywidualny zakres. Tym samym nie można odbierać pełnomocnictwa z dnia 09.11.2010 r. w inny sposób, jak tylko przez traktowanie go jako ogólnego umocowania, gdyż nie jest

ono ani pełnomocnictwem rodzajowym ani pełnomocnictwem do poszczególnych, konkretnych czynności. Ponadto według pkt 3 pełnomocnictwa nr (...) P. P. mógł udzielać dalszych pełnomocnictw pracownikom ZZK, jednakże mogły być to pełnomocnictwa do wykonywania określonych czynności i w ramach umocowania objętego zakresem przysługującego mu pełnomocnictwa pierwotnego. P. P. mógł zaten udzielić Z. S. tylko pełnomocnictwa szczególnego do dokonania konkretnej czynności, czyli w przypadku podejmowania uchwał we wspólnotach mieszkaniowych albo do głosowania nad konkretnymi uchwałami albo do głosowania nad uchwałami na konkretnym zebraniu konkretnej wspólnoty. Pełnomocnictwo nr (...) z dnia 02.01.2011 r. nie wymienia wśród czynności, do jakich została umocowana Z. S., dokonania wyboru składu zarządu wspólnoty mieszkaniowej, choć wymienia czynność zmiany składu zarządu wybranego zgodnie z art. 20 ust. 1 uwl.

Sąd oddalił wniosek pozwanej o przesłuchanie świadków P. P. i Z. S. albowiem zakres umocowania wynika z dokumentu pełnomocnictwa, a nie z zeznań świadków, a nadto dowody prowadzone byłyby ponad osnowę dokumentu, co zgodnie z art. 247 kpc nie może prowadzić do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności, a także jest dopuszczalne, jeżeli ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne. Tymczasem żadnych szczególnych okoliczności nie sposób się w sprawie dopatrzeć.

Zgodnie z art. 104 kc jednostronna czynność prawna dokonana w cudzym imieniu bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu jest nieważna. Uchwała kolegialnego organu osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej wyposażonej w zdolność prawną i zdolność do czynności prawnej (tzw. ułomnej osoby prawnej, jaką jest wspólnota mieszkaniowa lub osobowa spółka handlowa) jest wielostronną czynnością prawną, którą kreuje suma jednostkowych, indywidualnych oświadczeń woli osób głosujących za podjęciem uchwały. Zatem każdy z aktów głosowania poszczególnych osób uczestniczących w zebraniu i podejmowaniu uchwał może być uznany za jednostronne oświadczenie woli. Oddanie głosu nie jest złożeniem oświadczenia innej osobie zakładającym przyjęcie oświadczenia lub złożenie oświadczenia wzajemnego. Stronami czynności wobec siebie wzajemnie nie są osoby głosujące. Tym samym art. 104 kc może być stosowany do oświadczenia woli głosującego czy to za czy przeciwko projektowi uchwały. Nieważność głosu powoduje, że nie został on skutecznie oddany, albowiem brak jest skutecznie złożonego oświadczenia głosującego. Oświadczenie woli, które jest dotknięte nieważnością z jakichkolwiek powodów, nie może wywierać pożądanego skutku prawnego.

Tym samym wobec braku należytego umocowania do złożenia oświadczenia woli podczas głosowania nad uchwałą pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej po stronie Z. S. należy dojść do wniosku, iż nie złożyła ona ważnego i skutecznego oświadczenia woli w ramach głosowania za uchwałą nr (...). To oznacza z kolei, że nie można doliczyć udziału Gminy wynoszącego 23, 92 % do większości niezbędnej do podjęcia tejże uchwały. Uchwała uzyskała zatem co najwyżej 54, 63 %.

Należy zgodzić się z zarzutem powodów dotyczącym wadliwości głosowania nad uchwałą nr (...) wyłącznie przez jednego ze współwłaścicieli lokalu użytkowego nr (...).

W pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej kilka lokali objętych jest współwłasnością lub małżeńską wspólnością majątkową – lokale nr (...).

Jak wynika z zestawienia głosów oddanych za uchwałą nr (...) kwestia ta była brana pod uwagę podczas głosowania. Za uchwałą oddali bowiem głosy oboje małżonkowie W. – lokal (...) oraz I. C. (2) i M. M. (1) – lokal nr (...). Natomiast w przypadku lokalu użytkowego (...) w głosowaniu wziął udział wyłącznie K. K. i brak jest wskazania, aby był umocowany do działania również w imieniu G. K.. Zgodnie z art. 199 kc do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną konieczna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Z kolei zgodnie z art. 37 § 4 kro jednostronna czynność prawna dokonana bez wymaganej zgody małżonka jest nieważna. Zatem – inaczej niż przedstawiciel Gminy W. – K. K. był uprawniony do oddania głosu nad uchwałą, ale powinien był uzyskać zgodę małżonki. Brak tej zgody powoduje, iż uchwała nr (...) została podjęta w sposób sprzeczny z prawem, co skutkuje jej nieważnością. Sąd oddalił wniosek pozwanej o przesłuchanie świadków A. S., I. C. (2) i K. K. zgłoszone na okoliczność umocowania do

głosowania. Umocowanie A. S. i I. C. (2) nie budzi wątpliwości, natomiast w zakresie umocowania K. K. pozwana winna przedłożyć dokument pełnomocnictwa, skoro twierdzi, że takie pełnomocnictwo istnieje.

Sprzeczna z prawem jest również treść uchwały nr (...) w zakresie wskazania osób powołanych w skład zarządu.

W uchwale nr (...) wybrany w skład zarządu A. S. został nieprawidłowo oznaczony jako właściciel lokalu nr (...). To sformułowanie w zestawieniu z listą uprawnionych wskazuje na niewiedzę osoby przygotowującej zebranie i projekty uchwał co do stanu prawnego lokali.

Właścicielami lokalu nr (...) (mieszkalnego) nie są M. i A. S.. Właścicielem tego lokalu jest (...) – M. S., A. S. – spółka jawna we W., czyli handlowa spółka osobowa posiadająca zdolność prawną odrębną od współników. A. S. nie mógł zatem występować na zebraniu jako właściciel czy współwłaściciel lokalu, ale wyłącznie jako współnik spółki jawnej będącej właścicielem lokalu – co znalazło częściowo wyraz na wykazie w odniesieniu do lokalu użytkowego (...), choć zapis „(...) Sp. M. S.” jest nieprecyzyjnie i sugeruje również dwóch współwłaścicieli, jak w przypadku lokali nr (...).

Zgodnie z art. 29 ust. 1 ksh każdy współnik uprawniony jest do reprezentowania spółki jawnej. W przypadku spółki (...) zasada ta została uwidoczniła w treści wpisu do KRS. Zatem A. S. mógł oddać głos jako przedstawiciel spółki – właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) oraz lokalu użytkowego nr (...).

Art. 20 ust. 1 uwl wyraża zasadę samodzielnego wykonywania zarządu nieruchomością wspólną przez członków wspólnoty mieszkaniowej. Realizują oni czynności zarządu powołując zarząd albo o charakterze właścicielskim (złożony z samych właścicieli) albo o charakterze zewnętrznym (złożony z osób nie będących właścicielami) albo mieszanym. W uchwale nr(...) właściciele lokali postanowili, że zarząd będzie liczyć 3 osoby. Sposób oznaczenia osób wybranych do zarządu jako właściciele lokali wskazuje, że członkowie pozwanej Wspólnoty zdecydowali się na zarząd właścicielski wyłoniony spośród grona właścicieli lokali. Tymczasem A. S. nie jest właścicielem lokalu, ale jedynie osobą uprawnioną do reprezentowania jednego z właścicieli. Powinno to znaleźć wyraz w uchwale. A. S. nie mógł zostać powołany w skład zarządu jako właściciel lokalu nr (...), którym nie jest. Tym samym zachodzi wewnętrzna sprzeczność w treści uchwały pomiędzy wskazaniem na A. S. jako członka zarządu a wskazaniem na powołanie zarządu spośród właścicieli lokali. Art. 29 ust. 1 uwl przewiduje zaś wybór do zarządu właścicieli albo osób spoza ich grona. A. S. nie mógł zostać wybrany jako właściciel lokalu, uchwała winna tę kwestię jednoznacznie rozstrzygać, czy wybór obejmuje także osobę fizyczną niebędącą właścicielem lokalu. Ponieważ uchwała stanowi o wyborze całego składu 3-osobowego zarządu, nieważność wyboru A. S. przesądza o nieważności całej uchwały.

Można również zgodzić się z powodami, iż wybór A. S. nie daje gwarancji prawidłowego wykonywania zarządu. Konieczne jest przeprowadzenie remontu budynku wspólnego. Jednakże z zestawienia pozwolenia na budowę z 2001 r. z informacjami (...) wynika, że A. S. jako inwestor nie dopełnił obowiązku uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu. Pozwolenie na budowę taki obowiązek jednoznacznie przewidywało. Pismo (...) z dnia 13.10.2013 r. wskazuje, iż organ ten nie zapoznał się z treścią decyzji. Potwierdza jednakże, iż zgłoszenie zakończenia robót w celu ich odbioru i zezwolenia na użytkowanie nie nastąpiło. Osoba, która we własnej sprawie nie dopełnia obowiązku nałożonego decyzją administracyjną, nie daje gwarancji należytego wykonywania czynności członka zarządu wspólnoty, które obejmują także udział w imieniu wspólnoty w postępowaniach administracyjnych i sądowych. Tym samym zaskarżona uchwała nr (...) narusza zasady prawidłowego zarządzania i interesy właścicieli.

Jeżeli chodzi o zaskarżoną uchwałę nr (...) należy do niej odnieść wyżej przedstawione uwagi dotyczące głosowania przez K. K. bez zgody drugiego współwłaściciela lokalu nr (...). Natomiast za uchwałą tą nie oddał głosu przedstawiciel Gminy W..

Niezależnie od powyższego sama treść tej uchwały jest sprzeczna z przepisami prawa, a nadto narusza zasady prawidłowego zarządzania i godzi w interesy właścicieli lokali.

Przedmiotem uchwały nr (...) był remont dachu budynku przy ul. (...). Właściciele lokali upoważnili zarząd do przeprowadzenia przetargu, negocjacji lub innej formy wyboru wykonawcy a także upoważnili do pełnienia funkcji

inwestora zastępczego. Jednakże wobec nieprawidłowego powołania zarządu Wspólnoty uchwałą nr (...) nie może zostać udzielone temu zarządowi żadne upoważnienie do dokonywania czynności na rzecz Wspólnoty.

Zarząd wspólnoty nie może być jednakże inwestorem zastępczym. Umowa o zastępstwo inwestycyjne polega na powierzeniu innej osobie niż sam inwestor podejmowania czynności należącym w procesie budowlanym do inwestora (najczęściej właściciela obiektu budowlanego lub gruntu, na którym obiekt ma powstać). Inwestorem zastępczym jest najczęściej podmiot prowadzący profesjonalną działalność w zakresie procesu budowlanego, dysponujący fachową wiedzą albo zasobami personalnymi o takiej wiedzy. Tymczasem zarząd wspólnoty mieszkaniowej to organ tej osoby ustawowej, do którego zdań należy kierowanie sprawami wspólnoty i jej reprezentowanie w stosunkach prawnych, także w postępowaniu administracyjnym i sądowym. Zatem w procesie budowlanym z udziałem wspólnoty mieszkaniowej jako inwestora (zamawiającego usługi remontowo-budowlane zarząd wspólnoty reprezentuje inwestora, czyli upraszczając jest inwestorem, a nie inwestorem zastępczym. Nie ma podstaw prawnych do powierzania organowi wspólnoty czynności inwestora zastępczego, który działa w imieniu własnym, ale na rzecz innej osoby (inwestora). Zarząd wspólnoty podejmuje bowiem czynności za wspólnotę, czyli w imieniu i na rzecz wspólnoty. Inwestor zastępczy jest zaś podmiotem odrębnym od podmiotu, na którego rzecz i w którego interesie wykonywana jest usługa budowlana. W sytuacji, w której powołując członków zarządu wspólnoty właściciele lokali wskazali, iż członkom zarządu nie przysługuje wynagrodzenie, powierzenie im czynności inwestora zastępczego za 2 % wartości wykonanych robót stanowi obojętnie uprzednio podjętej decyzji właścicieli. Dla samej wspólnoty oznaczałoby to dodatkowy wydatek, który nie powinien mieć miejsca, co powoduje, iż uchwała może zostać uznana za naruszającą zasady prawidłowego gospodarowania oraz interesy właścicieli.

Także wadliwie uchwała nr (...) określa sposób pokrycie kosztów remontu. Nie została wskazana kwota, jaka została zgromadzona na funduszu remontowym, która może zostać wykorzystana na potrzeby remontu dachu, nie wiadomo zatem, jaką kwotę zobowiązani są dopłacić członkowie wspólnoty. Uchwała zaś wskazuje, że właściciele zobowiązują się do wpłacenia zaliczek w wysokości 100 % przewidywanego kosztu robót. Zgodnie z art. 12 ust. 2 uwl pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów, zaś w takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Zatem członkowie wspólnoty zobowiązani są pokryć koszty remontu według przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej z uwzględnieniem środków już zgromadzonych na funduszu remontowych, a także nieziszczonych przez nich zaliczek na tenże fundusz. Tymczasem sformułowanie uchwały sugeruje, iż każdy z nich miałby pokrywać całość kosztów remontu.

Sąd oddalił wniosek pozwanej o przesłuchanie M. G. i Z. C. na okoliczność zasad wyboru wykonawcy. Wniosek ten był nieprecyzyjny, nie wiadomo, czy chodzi o zasady dotychczas stosowane czy jakieś inne, nadto zaś uchwała wskazała, w jaki sposób miały zostać wybrany wykonawca, wobec czego badanie tej kwestii jest zbędne.

Natomiast za nieuzasadnione należało uznać zarzuty co do niezgodności zaskarżonych uchwał z przepisami:

- art. 1 uwl określającym przedmiot unormowania ustawy o własności lokali,
- art. 6 uwl wprowadzającym podmiotowość wspólnoty mieszkaniowej,
- art. 23 uwl określającym tryb podejmowania uchwał, który został dochowany,
- art. 25 uwl, który nie odnosi się ani do treści ani do formy uchwały, ale wskazuje na podstawy do jej zaskarżenia,
- art. 40 uwl zawierającym przepisy przejściowe o zarządzie przez publiczne jednostki organizacyjne,
- art. 73 § 2 kc, który dotyczy formy czynności prawnej, gdyż zaskarżone uchwały zachowały wymaganą formę pisemną,

- art. 353¹ kc wprowadzającym zasadę swobody umów, a zatem nie mającym zastosowania do uchwał wspólnoty mieszkaniowej.

Nie sposób też dopatrzeć się naruszenia przez uchwały nr (...) i (...) przepisów:

- art. 6 ust. 1 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności przewidującego prawo do sądu,

- art. 31 ust. 3 Konstytucji regulującego ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw,

- art. 32 Konstytucji regulującego zasadę równości wobec prawa, równego traktowania przez władze publiczne oraz zakaz dyskryminacji,

- art. 37 ust. 1 Konstytucji zapewniającego obywatelom korzystanie z wolności i praw zapewnionych w Konstytucji,

- art. 45 ust. 1 Konstytucji przewidującego prawo do sądu.

Sąd oddalił wnioski powoda zawarte w piśmie z dnia 28.11.2013 r dotyczące przesłuchania P. P. i A. B., albowiem okoliczności, na jakie mieliby zostać przesłuchani (brak zgody na zawarcie umowy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną), nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Wobec istnienia przesłanek zarówno do stwierdzenia nieważności, jak i uchylecia obu uchwał, sąd orzekł o stwierdzeniu ich nieważności albowiem takie żądanie pozwu należy uznać za dalej idące.

O kosztach procesu należało orzec na podstawie art. 98 kpc. Powodom jako wygrywającym sprawę w zakresie żądania stwierdzenia nieważności uchwał nr (...) i (...) przysługuje zwrot opłaty od pozwu wynoszącej 400 zł. Z kolei umorzenie postępowania w części dotyczącej uchwały nr (...), w stosunku do której powodowie cofnęli żądanie pozwu, powoduje zwrot na ich rzecz połowy opłaty od pozwu odnoszącej się do tej uchwały zgodnie z art. 79 ust. 1 pkt 3 a) ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Cofnięcie pozwu w tym zakresie nastąpiło na rozprawie w dniu 08.11.2012 r., czyli już po wysłaniu odpisu pozwu do pozwanej Wspólnoty.

Mając powyższe okoliczności na uwadze sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.