

Sygn. akt: I C 227/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 czerwca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tadeusz Trojanowski
Protokolant:	Anna Szpręgiel

po rozpoznaniu w dniu 3 czerwca 2014 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa W. H.

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

o uchylenie uchwał

1. oddała powództwo;
2. odstępuje od obciążania powódki kosztami procesu.

Sygn. akt I C 227/12

## UZASADNIENIE

do postanowienia z 10 czerwca 2014 roku

Sąd odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu mając na uwadze jej sytuację osobistą majątkową. Sytuacja ta uzasadniała zwolnienie jej od kosztów sądowych w toku postępowania. Przebieg całego postępowania wskazuje, iż powódka działała w nim zgodnie z art. 3 kpc (zgodnie z prawem, dobrymi obyczajami). Nie utrudniała znacząco postępowania; nie dopuszczała się działań powodujących jego znaczne przedłużenie.

Powódka przegrała proces. Sprawa miała szczególny charakter. Powództwo nie było oczywiście bezzasadne. Powódka formułowała argumenty o niezgodności zaskarżonych uchwał z przepisami kodeksu cywilnego nie rozumiejąc, iż nie wszystkie wskazywane przez nią przepisy da się dostosować do specyficznych czynności prawnych jakie są uchwały. Rozstrzygnięcie sprawy wymagało odpowiedniego poziomu wiedzy prawniczej. Powódka nie jest prawnikiem. Sąd uznał, iż działała ona w mylnym przekonaniu, iż jej roszczenia zasługują na uwzględnienie. Była przekonana, iż podmiot prowadzący sprawę wspólnoty ((...)) działa niezgodnie z interesem wspólnoty. Faktem jest iż w chwili zamykania rozprawy wspólnota zawarła umowę z innym zarządcą ( firmą (...)) a przeciwko prezesowi (...) Dom toczyło się postępowanie karne. Powódka nie jest prawnikiem; mimo to samodzielnie podjęła kroki prawne celem wyeliminowania firmy (...) ze współpracy z wspólnotą uznając, iż wymaga tego dobro wspólnoty. Należało zatem uznać, iż działała dla dobra wspólnoty; dla ochrony jej interesów w mylnym przekonaniu, iż dobro wspólnoty oraz interesy wymagają takich działań jakie podjęła. Powyższe okoliczności pozwalały Sądowi na zastosowanie wobec niej dobrodziejstwa wynikającego z art. 102 kpc.

SSO Tadeusz Trojanowski

Sygn. akt I C 227/12

## UZASADNIENIE

Powódka W. H. wniosła o uchylenie uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w G. z dnia 9 sierpnia 2012 roku o numerach (...), (...), (...). S. H. (1) występował w procesie w charakterze jej pełnomocnika(k.77).

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż zaskarżone uchwały są w jej ocenie podjęte z naruszeniem prawa. Przede wszystkim na zebraniu nie dopuszczono do głosu jej pełnomocnika S. H. (1). Niektóre osoby oddające głos jako pełnomocnicy niektórych właścicieli lokali dysponowały nieważnymi pełnomocnictwami przez co podjęcie uchwał odbyło się wbrew art. 77 par. 3 kc, 98 kc, 99 par. 1 kc, 108 kc. Z uwagi na nieprawidłowe umocowanie za uchwałami w istocie zagłosowali właściciele skupiający w swoich rękach mniejszość udziałów.

Pozwana wspólnota w odpowiedzi wniosła o oddalenie powództwa oraz obciążenie powoda kosztami procesu.

W uzasadnieniu początkowo powoływała się na brak legitymacji czynnej po stronie S. H. (1). Nadto wskazała, iż pełnomocnik powódki nie został dopuszczony do głosowania albowiem nie był do tego należycie umocowany. Ewentualne uchybienia formalne nie miały wpływu na treść podjętych uchwał szczególnie, że za ich podjęciem głosowała zdecydowana większość właścicieli. Czynności na zebraniu podjęto w formie przewidzianej prawem przez co zarzuty naruszenia przepisów kc są nie uzasadnione.

Sąd ustalił, co następuje:

Pozwana wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w G. były zarządzana przez zarządcę Przedsiębiorstwo Państwowe Przedsiębiorstwo (...). Wobec komercjalizacji przedsiębiorstwa zarządzającego uchwałą z dnia 27 lutego 2004 roku pozwana wspólnota postanowiła powierzyć zarząd nieruchomością wspólną na wniosek dotychczasowego zarządcy – (...) w G. osobie prawnej (...) sp. z o.o. z siedzibą w G. z dniem 1 kwietnia 2004 roku. Dnia 1 kwietnia 2004 roku wspólnota zawarła z tym podmiotem umowę o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną.

Ponieważ podmiot ten nie wykazywał aktywności w zarządzaniu nieruchomością wspólną. pismem z dnia 15 lipca 2008 roku pozwana wspólnota wypowiedziała tą umowę ze skutkiem na dzień 31 października 2008 roku. dnia 21 października 2008 roku wspólnota zawarła umowę o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną z (...) sp. z o.o. z siedzibą w G. z dniem 1 listopada 2008 roku. Umowa ta była wadliwa albowiem wspólnota naówczas nie posiadała wyłonionego zarządu właścicielskiego, który mógłby w sposób ważny zawrzeć tą umowę. Fakt ten był przyczyną komplikacji w prowadzeniu spraw wspólnoty. Między innymi przed Sądem Rejonowym w Gliwicach w postępowaniu o zapłatę przeciwko pełnomocnikowi powódki S. H. (1) zakwestionowano z tego powodu umocowanie pełnomocnika wspólnoty do jej reprezentowania.

Z tego względu pozwana wspólnota postanowiła te sprawy uporządkować. Na zebraniu właścicieli pozwanej wspólnoty w dniu 9 sierpnia 2012 roku podjęto trzy objęte pozwem uchwały. W części zebrania protokołowanej przez notariusza uchwałą nr 3 współwłaściciele dokonali zmiany sposobu zarządu wynikającego z umów ustanawiających odrębną własność lokalu zawartych pomiędzy właścicielami a poprzednim zarządcą (...) w G. w likwidacji w ten sposób, iż zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawowany przez jednoosobowy lub kilkusobowy zarząd wybrany w trybie art. 20 ustawy o własności lokali. Uchwałą podjęto jednogłośnie głosami właścicieli reprezentujących 66,86% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Uchwałą nr 4 wybrano Zarząd w osobach: Prezes Zarządu – K. B. (1), członkowie zarządu: Z. S. (1), Z. J. (1), I. G.. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący 65,47% udziałów. Uchwałą nr 5 upoważniono Zarząd do potwierdzenia czynności prawnej w postaci umowy zawartej dnia 21 października 2008 r. ze spółką (...). Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący 69,04% udziałów.

W ramach wolnych wniosków poruszano m. in. kwestię zadłużenia rodziny powódki. Wskazano, iż jest ono sporne (przeciwko powódce toczyła się sprawa w Sądzie Rejonowym – pozew został odrzucony)

W dniu 6 lutego 2008 roku powódka udzieliła pełnomocnictwa swojemu synowi S. H. (1) oraz synowej G. H. do zbycia lokalu na rzecz dowolnych osób według ich uznania oraz do zarządzania lokalem mieszkalnym będącym w jej dyspozycji. Pełnomocnicy zostali umocowani do m. in. składania wszelkich oświadczeń i dokonywania wszelkich czynności jakie w zakresie niniejszego pełnomocnictwa okażą się potrzebne w tym w szczególności reprezentowania jej w postępowaniu podatkowym oraz wieczysto księgowym. G. H. udzieliła nadto substytucji Z. M. (1). Wyżej opisane pełnomocnictwa złożono u zarządcy wspólnoty. Fakt ich udzielenia był wspólnocie (zarządcy) znany. Pełnomocnik powódki korespondował z zarządcą wspólnoty w sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej, m. in. remontu dźwigu. Na swoje pisma otrzymywał odpowiedzi. Fakt udzielenia mu pełnomocnictwa nie był zatem kwestionowany. Właściciele lokali, którzy nie mogli być obecni na zebraniu w dniu 9 sierpnia 2012 roku udzielali pełnomocnictw do udziału w nim innym osobom. Pełnomocnictwa te były sporządzone według ustalonego wzoru; obejmowały one także prawo do oddania głosu za osobą głosującego w wyborach zarządu wspólnoty. W aktach sprawy znajduje się 14 tego rodzaju pełnomocnictw udzielonych m. in. K. B., Z. S., Z. J..

Zawiadomienie o terminie zebrania 9 sierpnia 2012 roku wystosowano na nazwisko G. i S. H. (1) przez (...) spółka z o.o. z siedzibą w G.; podpisał się pod nim Prezes Zarządu A. Z.. W trakcie zebrania prowadząca je osoba stwierdziła, iż S. H. (1) nie jest właścicielem lokalu w budynku wspólnoty w związku z tym nie ma on prawa do zabierania głosu. S. H. nie kwestionował tego stwierdzenia, przyjął to do wiadomości. Po zakończeniu zebrania, przy sporządzaniu protokołu okazało się, iż S. H. jednak był uprawniony do uczestnictwa w zebraniu.

(dowody: dokumenty złożone do akt odnośnie zebrania z 9 sierpnia 2012 roku: protokół zebrania z 9.08.2012 r. wraz z tekstami zaskarżanych uchwał k. 4 – 12, pełnomocnictwo dla S. H. k. 13 , pełnomocnictwo dla Z. M. k. 14; korespondencja S. H. z (...) Dom k. 15, 156 – 160, 167; postanowienie SR w Gliwicach z 12 czerwca 2012 roku sygn. akt I C 1366/09 z uzasadnieniem k. 161 – 163; postanowienie SO w Gliwicach z 20 grudnia 2012 roku z uzasadnieniem III Cz 1177/12 k. 164 - 166; pełnomocnictwa do udziału w zebraniu z 9.08.2012 r. k 51 -55; uchwała z 27 lutego 2004 roku k. 94 – 96; umowa o sprawowanie zarządu z 1 kwietnia 2004 roku k. 142 – 142 – 145; pismo z 15 lipca 2008 roku k. 148; umowa o sprawowanie zarządu z 21 października 2008 roku k. 149 - 155; zeznania świadków: A. M. k. 234 , Z. M. (1) k. 234;)

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenia powódki nie zasługiwały na uwzględnienie w jakimkolwiek zakresie. Zgodnie z art. 25 ust. 1 oraz 1a ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali 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. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej 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.

Sąd rozpoznając wniosek o zabezpieczenie przyjął, iż działający za właścicielkę lokalu S. H. (1) w sposób bezzasadny nie został dopuszczony do głosowania na zebraniu w dniu 9 sierpnia 2012 roku. Ustalenie to jest aktualne na chwilę zamykania rozprawy z tym, że – jak ustalono – stało się tak w wyniku nieporozumienia, braku komunikacji na odcinku zarządca wspólnoty – prowadzący zebranie (protokołujący). S. H. (1) przyjął do wiadomości oświadczenie prowadzącego zebranie; nie kwestionował na zebraniu zasadności niedopuszczenia go do głosowania. Nie dopatrzono się żadnych przejawów złej woli po stronie prowadzącego zebranie a sam brak głosu za W. H. nie miał wpływu na wynik głosowania. Sąd przyjął, iż gdyby S. H. podnosił, iż jest umocowany do głosowania na zebraniu okoliczność ta zostałaby niezwłocznie wyjaśniona.

Sąd dostrzega, co pozwany również przyznał, iż z zarządcą (...) Dom w istocie w październiku 2008 umowy nie zawarto. Naprawieniu tej sytuacji miały służyć zwołanie zebrania oraz podjęcie wszystkie zaskarżane uchwały. Wobec niezawarcia umowy o zarząd należy wnosić, iż zwołał je podmiot do tego nieuprawniony. Nie można czynić wspólnocie zarzutu, iż kwestionowanymi przez powoda działaniami próbowała uporządkować sytuację, zapewnić prawidłowe funkcjonowanie wspólnoty w obrocie prawnym i gospodarczym, zagwarantować prawidłową reprezentację wspólnoty w stosunkach zewnętrznych w tym w procesach sądowych. Działania wspólnoty należy postrzegać w kategoriach stanu wyższej konieczności. Gdyby trzymać się litery prawa naprawa sytuacji we wspólnocie byłaby niemożliwa, co prowadziłoby do paraliżu decyzyjnego uniemożliwiającego normalne funkcjonowanie wspólnoty, jej członków oraz właścicieli lokali mieszkalnych. Okoliczność iż zebranie zwołał podmiot do tego nieuprawniony nie jest w ocenie Sądu podstawą do uchylecia uchwał. Sąd podziela argumenty strony pozwanej, iż nie miało to wpływu na wynik głosowania; w ocenie Sądu podjęcie zaskarżanych uchwał było jedyną możliwą drogą do naprawy sytuacji we wspólnocie. O tym jak poważna była sytuacja w pozwanej wspólnocie świadczy fakt kwestionowania pełnomocnictwa procesowego udzielonego przez wspólnotę profesjonalnym pełnomocnikom.

Mając powyższe na uwadze należało uznać, iż nie miało wpływu na treść uchwał ani na wynik głosowania prowadzenie zebrania przez p. A. Z. – prezesa „podmiotu faktycznie prowadzącego sprawy wspólnoty” ( firmy (...)) oraz oddanie głosu przez pełnomocnika jednego z mieszkańców w niejednoznaczny (nieważny) dla powódki sposób (w ocenie Sądu jest to jednak głos „za” – dot. głosu oddanego przez p. T. K. za uchwałą nr (...)). Nawet jeśli są to uchybienia proceduralne - nie miały one wpływu na treść zaskarżanych uchwał.

Formułowane w stosunku do zaskarżonych uchwał zarzuty koncentrują się na naruszeniu art. 77 par. 3 kc, braku prawidłowych (art. 98 i 99 par. 1 kc) upoważnień K. S. do oddawania głosów za niektórymi właścicielami lokali; sprzeczności z art. 108 kc. Przekładać się to ma na brak quorum niezbędnego do podjęcia uchwały. Argumenty te Sąd uznał za nieuprawdopodobnione na etapie rozpoznawania wniosku o zabezpieczenie. Na chwilę zamykania rozprawy Sąd uznał je za niewykazane i niezasadne. Tym samym należało uznać, że za uchwałami zapadły większością głosów liczoną wg większości udziałów przekraczającą 50 %.

Za nietrafne uznano pozostałe argumenty podniesione przeciwko uchwałom. Przede wszystkim nietrafny jest argument o naruszeniu art. 77 par. 3 kc przy podejmowaniu uchwał. Sąd nie podziela argumentu, iż do głosowania nad uchwałą o zmianie sposobu zarządu (do podjęcia której wymagana jest forma aktu notarialnego) jest potrzebne pełnomocnictwo sporządzone również w tej formie. Przepis art. 77 par. 3 dotyczy umów; nie można go odnosić do innego rodzaju czynności prawnych.

Odnośnie zarzutu, iż osoby głosujące za niektórymi właścicielami lokali miały pełnomocnictwa sporządzone w zwykłej formie a nie w formie aktu notarialnego wskazać należy, iż zgodnie z art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. Wprawdzie zgodnie z art. 104 par. 4 prawa o notariacie protokoły sporządza się w formie aktu notarialnego to jednak forma ta nie jest wyraźnie przez ustawę zastrzeżona dla zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Podnieść nadto należy, iż na czynność kolektywną w postaci podjęcia uchwały składa się szereg jednomyślnych lub stanowiących większość oświadczeń woli w postaci opowiedzenia się za uchwałą wyrażonych w procesie głosowania. Do samego oddania głosu wystarczy forma ustna lub zwykła forma pisemna; nie jest wymagana forma aktu notarialnego. Zastrzeżenie przez ustawodawcę obowiązku protokołowania tej uchwały przez notariusza nie przesądza o obowiązku wyrażenia oświadczenia woli w formie aktu notarialnego; jest to jedynie przyjęte przez ustawodawcę sposób udokumentowania tego oświadczenia woli. Mając powyższe na uwadze należało uznać zarzut naruszenia art. 98 oraz 99 kc za niezasadny.

Nietrafny okazał się również zarzut naruszenia art. 108 kc (zakaz czynności z samym sobą). Zarzut ten dotyczy jedynie pełnomocnika Z. S. (1) albowiem tylko on z członków zarządu jest członkiem pozwanej wspólnoty. Sąd podziela argument pozwanej o możliwości oddawania przez pełnomocników głosów na siebie w wyborach właścicielskiego zarządu wspólnoty przy czym podkreślić należy, iż oddanie głosu za uchwałą w sprawie wyboru zarządu w określonym

składzie oznacza akceptację całego składu zarządu. Zasadność zarzutu naruszenia art. 108 kc również zatem nie została wykazana.

Mając powyższe na uwadze powództwo podlegało oddaleniu. Sąd odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu mając na uwadze jej sytuację osobistą majątkową. Sąd nadto uznał, iż wprawdzie działała ona w mylnym przekonaniu, iż jej roszczenia zasługują na uwzględnienie to jednak działała dla dobra wspólnoty. Pozwalało to Sądowi na zastosowanie wobec niej dobrodziejstwa wynikającego z art. 102 kpc.