

Sygn. akt IC 1125/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 sierpnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie :

**Przewodniczący SSO Waldemar Kuś**

**Protokolant Anna Hujdus**

po rozpoznaniu w dniu 14 sierpnia 2013 r. w Świdnicy

**sprawy z powództwa J. D. (1) i T. D.**

**przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w K.**

**o uchylene uchwały**

I.

uchyla uchwałę numer (...) z dnia 26 marca 2013 roku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...)w K.;

II.

zasądza od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 1125/13**

## UZASADNIENIE

J. D. (1) oraz T. D. wnieśli przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) oraz ul. (...) o uchylene uchwały pozwanej nr (...) z dnia 26 marca 2013 roku oraz o zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz solidarnie od powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwana wspólnota mieszkaniowa położona jest w K. przy ul. (...) oraz ul. (...). Powodowie są członkami tej wspólnoty, posiadając udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 3,11 %.

**Bezsporne**

W dniu 25 marca 2013 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Omawiano na nim sprawy związane z udzieleniem absolutorium zarządowi, zatwierdzeniem planu gospodarczego, wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Poruszano także sprawy związane z pożytkami uzyskanymi przez pozwaną, likwidacją ogródka piwnego, anten i inne.

W dniu 26 marca 2013 roku zarząd pozwanej poddał pod głosowanie projekt uchwały nr (...). Zgodnie z § 1 projektu właściciele lokali postanowili wypowiedzieć umowę dzierżawy ogródka piwnego o pow. 15,90 m<sup>2</sup>, znajdującego się

w części wspólnej budynku przy ul. (...) oraz ul. (...), dzierżawionego przez firmę (...) S.C.- J. D., W. W.. Głosowanie nad tą uchwałą odbyło się w drodze indywidualnego zbierania głosów. Przeciwno uchwale opowiedzieli się właściciele posiadający łącznie 7,42 % udziałów w nieruchomości wspólnej, w tym powodowie. Za jej podjęciem opowiedzieli się właściciele lokali posiadający łącznie 72,66 % udziałów w nieruchomości wspólnej, w tym (...) S.A. we W., tj. właściciel lokalu użytkowego – apteki, posiadający udział w nieruchomości wspólnej 30,9 % w nieruchomości wspólnej. W imieniu tego właściciela głosował kierownik apteki (...).

Powodowie o treści powyższej uchwały zostali powiadomieni pismem z dnia 10 kwietnia 2013 roku.

**Dowód:**

- odpis uchwały pozwanej nr (...) – k. 5
- kopia pisma zarządcy nieruchomości wspólnej z dnia 10 kwietnia 2013 roku – k. 6
- kopia protokołu z zebrania ogółu właścicieli nieruchomości wspólnej wraz z listą obecności – k. 7 – 8

Kierownik apteki położonej w K. przy ul. (...), w lokalu stanowiącym własność (...) S.A. we W., posiada ustne upoważnienie do uczestniczenia w zebraniach pozwanej wspólnoty mieszkaniowej oraz podpisywania uchwał dotyczących spraw związanych z tą wspólnotą.

**Dowód:**

- pismo (...) S.A. we W. – k. 42

Ustaleń faktycznych Sąd dokonał w oparciu o okoliczności bezsporne, a także dokumentację przedłożoną przez strony w zakresie koniecznym dla rozstrzygnięcia.

Sąd nie uwzględnił wniosku strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka O. N.. Dowód ten miał zmierzać do wykazania, że świadek ten posiadał pełnomocnictwo do reprezentowania (...) S.A. w przedmiocie głosowania nad uchwałami, co przy przyjęciu przez Sąd nieważności takiego umocowania, czyniło przeprowadzenie tego dowodu zbędnym.

**Sąd zważył co następuje:**

Powództwo podlega uwzględnieniu.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż powodowie w pozwie wnieśli o uchylenie uchwały pozwanej nr (...) z 26 marca 2013 roku. Do pozwu przedłożyli jednak dokumentację dotyczącą uchwały nr (...) z tego samego dnia. Także w uzasadnieniu pozwu wskazali, iż chodzi im o uchylenie uchwały o nr (...). Sąd w związku z tym przyjął, iż numer uchwały wskazany w żądaniu pozwu wynika z oczywistej omyłki powodów i przedmiotem rozpoznania uczyniono żądanie uchylenia uchwały o nr (...).

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy 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.

Powodowie swoje żądanie oparli na twierdzeniu o braku umocowania O. N. – kierownika apteki położonej przy ul. (...) do reprezentowania właściciela lokalu, tj. (...) S.A. we W., na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej i oddawania głosu w imieniu tego członka wspólnoty. Zarzucili także, iż na zebraniu członków wspólnoty w dniu 25 marca 2013 roku, kiedy to powyższa osoba miała oddawać głos, nie był obecny żaden przedstawiciel tego członka wspólnoty.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do drugiego z zarzutów należy wskazać, iż zgodnie z 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.

Z odpisu zaskarżonej uchwały wynika, iż została ona poddana pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów. Istotą tej procedury głosowania jest to, iż każdy członek wspólnoty mieszkaniowej może oddać swój głos poza zebraniem członków wspólnoty, które w ogóle nie musi być zwoływane. Z kopii protokołu z zebrania ogółu właścicieli nieruchomości wspólnej położonej w K.przy ul. (...)oraz ul. (...)nie wynika, aby zaskarżona uchwała miała być w toku tego zebrania w ogóle poddawana pod głosowanie. W uzasadnieniu pozwu powodowie sami przyznali, że głosy za uchwałą były zbierane już w dniu 25 marca 2013 roku, a z kopii uchwały n (...) wynika, że przedstawiciel (...) S.A. we W. miał głosować tego właśnie dnia. Pełnomocnik tego właściciela nie musiał być zatem obecny na powyższym zebraniu wspólnoty mieszkaniowej i mógł oddać głos poza nim. Powyższy zarzut okazał się zatem niezasadny.

Słusznie natomiast powodowie podnoszą, że za kwestionowaną uchwałą nie głosowali właściciele posiadający większości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z art. 23 ust. 2 powołanej ustawy uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Do podjęcia uchwały konieczne jest zatem, aby opowiedzieli się za nią właściciele lokali posiadający ponad 50 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Skoro zatem (...) S.A. we W. posiada 30,9 % udziałów w nieruchomości wspólnej – co nie jest sporne – to bez ważnego głosu tego właściciela lokalu kwestionowana uchwała nie zostałaby podjęta, gdyż opowiedzieliby się za nią właściciele posiadający tylko 41,76 % udziałów w nieruchomości wspólnej (72,66% - 30,9%).

Odnosząc się do powyższego zarzutu należy wskazać w pierwszej kolejności, iż w myśl art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Powyższe uregulowania wskazują na wyraźny podział kompetencji pomiędzy zarządem a ogółem właścicieli lokali. Skoro czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie, to do ich dokonania nie jest konieczna uchwała członków wspólnoty. Zbędne jest zatem głosowanie przez właścicieli lokali nad sprawami należącymi do kompetencji zarządu. Tak też należy ocenić kwestię, której dotyczyła zaskarżona uchwała. Chociaż ustawa o własności lokali nie wskazuje, jakie czynności można zaliczyć jako kwalifikujące się do zwykłego zarządu, to w tym zakresie należy posłużyć się stanowiskiem wypracowanym na gruncie art. 201 k.c., który stanowi, że do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. Na gruncie tego przepisu wskazano, iż do czynności zwykłego zarządu zalicza się wszelkie czynności, mające na celu utrzymanie rzeczy w dotychczasowym stanie oraz zarządzanie nią dla umożliwienia korzystania z niej i pobierania pożytków (tak np. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 19 kwietnia 2002 r., III CZP 18/02, OSNC 2003/2/18). Czynnością taką będzie zatem także wypowiedzenie umowy dzierżawy części nieruchomości wspólnej, gdy z okoliczności sprawy nie wynika, aby zachodziły przesłanki do zakwalifikowania jej jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu.

Uwzględniając powyższe, należało uznać iż członkowie pozwanej wspólnoty bez potrzeby podjęli zaskarżoną uchwałę. Nie oznacza to jednak, że w przypadku wadliwości nie można domagać się jej uchylenia, uchwała taka obowiązuje bowiem w obrocie prawnym.

Przechodząc do rozważenia kwestii formy pełnomocnictwa wymaganego dla głosowania nad uchwałą, należy wskazać, iż nie można zgodzić się ze stroną pozwaną, jakoby wystarczające było w tym przypadku pełnomocnictwo ustne.

Należy podkreślić, iż właściciela lokalu w sprawach związanych z podejmowaniem decyzji może zastępować pełnomocnik. Do takiego przedstawiciela, jego kompetencji, a także rodzajów pełnomocnictw stosuje się odpowiednie

przepisy kodeksu cywilnego (art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali). W myśl art. 96 k.c., umocowanie do działania w cudzym imieniu może opierać się na ustawie (przedstawicielstwo ustawowe) albo na oświadczeniu reprezentowanego (pełnomocnictwo). Czynność prawna dokonana przez przedstawiciela w granicach jego umocowania, zgodnie z art. 95 § 2 k.c., pociąga za sobą skutki prawne bezpośrednio dla reprezentowanego. Ponadto kodeks cywilny w art. 98 rozróżnia dwa rodzaje pełnomocnictw – ogólne, obejmujące umocowanie do czynności zwykłego zarządu, oraz rodzajowe, tj. dotyczące czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, określające rodzaj czynności, do których wykonania umocowany jest pełnomocnik, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnej czynności. Z kolei jeżeli do ważności czynności prawnej potrzebna jest szczególna forma, pełnomocnictwo do dokonania tej czynności powinno być udzielone w tej samej formie. Pełnomocnictwo ogólne powinno być pod rygorem nieważności udzielone na piśmie (art. 99 § 1 i 2 k.c.).

W orzecznictwie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2002 r., II CKN 1479/00, OSNC 2004/1/8) oraz doktrynie (Ewa Bończak-Kucharczyk, Komentarz do art. 12, art. 13, art. 22 ustawy o własności lokali, SIPLEX) wskazuje się, że także pełnomocnictwo rodzajowe powinno mieć formę pisemną. Uchwały wspólnot mieszkaniowych podejmowane są w formie pisemnej, która na gruncie kodeksu cywilnego stanowi formę szczególną (art. 73 § 1 i 2 k.c.). Stąd pełnomocnictwo rodzajowe obejmujące umocowanie do głosowania nad uchwałami w imieniu właściciela lokalu powinno być udzielone także w takiej formie (art. 99 § 1 k.c.). Skoro w przypadku rozważanym w niniejszej sprawie forma ta nie została zachowana, to głos pełnomocnika (...) S.A. we W. nie był skuteczny. Stąd należało uznać, że za podjęciem zaskarżonej uchwały nie opowiedzieli się właściciele posiadający większość udziałów w nieruchomości wspólnej. Uchwała ta zatem powinna być taktowana jako nieistniejąca.

W ocenie Sądu zakwalifikowanie zaskarżonej uchwały jako nieistniejącej nie stoi na przeszkodzie domagania się jej uchylenia. W art. 25 ust. 1 ustawy o własności mowa jest o tym, że 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. Ustawodawca nie sprecyzował zatem rodzaju żądania z jakim członek wspólnoty może wystąpić w przypadku uchwały za którą nie opowiedzieli się właściciele lokali posiadający większość udziałów w nieruchomości wspólnej. Możliwe jest zatem zarówno żądanie uchylenia uchwały, jak i ustalenia jej nieważności. Zdaniem Sądu, w przypadku wystąpienia z żądaniem uchylenia uchwały nieistniejącej nie należy oddalać powództwa, wskazując skarżącym, że powodowie powinni wystąpić z żądaniem ustalenia nieistnienia uchwały na podstawie art. 189 k.p.c. Do rozpoznania takiego żądania i tak właściwy byłby Sąd Okręgowy (art. 17 pkt 4<sup>2</sup> k.p.c.). Skoro skarżącym w rozważanym przypadku służy wybór żądania, to stwierdzenie omawianej wadliwości uzasadnia uchylenie uchwały. Orzeczenie sądu będzie w tym przypadku dla powodów dowodem na to, że uchwała taka została wyeliminowana z obrotu prawnego i nie może wywoływać skutków prawnych z niej wynikających.

Uwzględniając powyższe, orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. , zasądzając od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 200 zł tytułem zwrotu uiszczonych opłat sądowej od pozwu.