

Sygn. akt XV C 1848/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2013r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Solecki

Protokolant: sekr. sąd. Iwona Mrajska

po rozpoznaniu w dniu 8 kwietnia 2013r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa P. G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy

ul. (...)

o unieważnienie ewentualnie uchylenie uchwały

1. Oddała powództwo,

2. Zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 180 zł. (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powód P. G. pozwem skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej(...) w S. wniósł o uchylenie uchwały z dnia 16 sierpnia 2012 r. w sprawie zagospodarowania posesji - uchwała nr (...)

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w S., dla którego Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą (...). Zdaniem powoda sporna uchwała jest nieważna, ponieważ nie została podjęta udokumentowaną większością głosów:

1) W imieniu dwojga właścicieli lokalu(...) J. i W. C. został złożony jeden nieczytelny podpis. Należy zauważyć, że sporna uchwała została podjęta w sprawie przekraczającej zakres zwykłego zarządu i każdy z właścicieli powinien złożyć podpis, jeżeli ktoś udziela pełnomocnictwa, pełnomocnictwo to powinno być nierozłączną częścią składową uchwały. W tej sytuacji jedynie 7,5% udziałów poparło sporną uchwałę.

2) W przypadku lokalu (...) należącego do K. K., brakuje podpisu właścicieli, oraz dowodu udzielonego pełnomocnictwa. Każda uchwała rodzi określone prawa i obowiązki dla członków wspólnoty mieszkaniowej, dlatego podpisy i pełnomocnictwa powinny być składane z należytą starannością nie dając pola nadużyciom, manipulacjom lub wątpliwościom. W tej sytuacji zdaniem powoda z lokalu nr (...) jest zero poparcia dla spornej uchwały. Reasumując sporną uchwałę poparło zaledwie 43,9 % ogółu właścicieli.

W § 1 spornej uchwały określono wydzielenie 10 miejsc parkingowych, nie załączając żadnego projektu usytuowania i rozmiarów tych miejsc, uniemożliwiając tym samym zajęcie merytorycznego stanowiska - dając pole do manipulacji gdyby sporna uchwała była już prawomocna i niemożliwa do podważenia wskutek upływu 6 tygodni od czasu

przyjęcia jej do wiadomości przez zainteresowanych. Powód jako osoba niepełnosprawna z ubytkiem 55% zdrowia, legitymująca się stosowną "kartą parkingową inwalidy" ma prawo do większego miejsca parkingowego. W tej sytuacji dodatkową przesłanką za unieważnieniem spornej uchwały jest nie zawiadomienie powoda, jako członka wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania dotyczącego wydzielenia miejsc parkingowych. W ocenie powoda bezspornym jest, że uchycenie to mogło mieć wpływ na treść uchwały. § 1 uchwały narusza wprost indywidualne prawa powoda do dzierżawionego przez Wspólnotę Mieszkaniową terenu posesji o powierzchni 500 m². teoretycznie powód mając 10% udziału w terenie powinien mieć do dyspozycji 50 m². Patrząc z okna, powód widzi, że praktycznie do jego dyspozycji będzie 10 m², a przecież ponosi koszty utrzymania 50 m². Uchwała nie odpowiada na pytanie kto będzie zajmował przydzielone a nie wykorzystane miejsca, bezspornie wiadomo, że na 9 właścicieli mieszkań (...) nie potrzebuje dodatkowo dwie osoby z zarządu mają garaże przylegające do budynku. Bezspornym jest, że 40 m² powoda będą handlować inni, lub jeden mieszkaniec będzie parkował 3 samochody, a inny tylko jeden ponosząc koszty infrastruktury, dzierżawy, sprzątania. Zdaniem powoda przepisy nie przewidują podziału dzierżawionego terenu, który co do zasady jest częścią wspólną, można dzielić teren we własności i użytkowaniu wieczystym, jeżeli teren na być dzielony to nie wycinkowo, ale jako całość.

Podczas rozprawy w dniu 8 kwietnia 2013 r. powód sprecyzował żądanie pozwu, oświadczając, że w pierwszej kolejności żąda unieważnienia uchwały nr (...)z powodu braku wystarczającej ilości oddanych ważnych głosów pod uchwałą. W przypadku nie uwzględnienia tego żądania powód domagał się jej uchycenia z powodów wskazanych w uzasadnieniu pozwu.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości w S. przy ul.(...) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że uchwała podjęta bez wymaganej większości głosów jest uchwałą nieistniejącą a nie uchwałą niezgodną z przepisami prawa. Wytoczenie zatem powództwa o uchycenie uchwały w trybie art. 25 u.w.l. należy uznać za oparte na niewłaściwej podstawie. Odnosząc się do podniesionych zarzutów pozwana wskazała, iż są one nieuzasadnione. Pozwana dzierżawi od Gminy S. działkę gruntową przyległą do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wielorodzinnym stanowiącym przedmiot współwłasności pozwanej. W drodze podjętej uchwały współwłaściciele postanowili przeznaczyć część powierzchni tej dzierżawionej nieruchomości na cele parkingowe dla samochodów osobowych. Inwestycja ta nie narusza warunków dzierżawy nieruchomości i nie zmienia jej przeznaczenia. Teren ten był i pozostaje zapleczem posesji, z którego korzystają wszyscy współdzierżawcy. Zdaniem pozwanej zaskarżoną uchwałą określono bowiem, że z łącznej powierzchni dzierżawionej nieruchomości wydziela się dziesięć miejsc parkingowych. Pozwana wskazała, że za uchwałą głosowały, bowiem osoby upoważnione, w tym w imieniu właściciela K. M. umocowana na podstawie pełnomocnictwa A. M. oraz w imieniu J. C. - małżonek W. C.. Nadto zaskarżona uchwała upoważnia jedynie do wydzielenia miejsc parkingowych, nikogo przy tym nie dyskryminuje. Dodatkowo pismem z dnia 14 września 2012 r., pozwana zwróciła się do powoda o dokonanie wyboru miejsca parkingowego proponując tym samym zagwarantowanie powodowi, wyłączność dla tego miejsca. Pozwana nie otrzymała odpowiedzi na w/w pismo. Przedmiotowe prace były prowadzone w świetle wiedzy i z ingerencją powoda i są już zakończone. W dalszej części uzasadnienia pozwana podała, że nie ma obowiązku budowy parkingu z zachowaniem szczególnych warunków technicznych przewidzianych dla miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych i nie było to przedmiotem inwestycji. Przedmiotem i celem podejmowanej uchwały było racjonalne wykorzystanie przedmiotu dzierżawy. Nadto powód nie kwestionował także innych warunków korzystania z nieruchomości tak jak brak odpowiednich podjazdów czy poręczy, stopni, oświetlenia itp. Jednocześnie pozwana kwestionuje, że powodowi przysługuje do wyłącznego użytku 50 m² w dzierżawionej nieruchomości. Powodowi przysługuje prawo do korzystania z całej powierzchni dzierżawionej działki na takich samych warunkach jak każdemu innemu dzierżawcy. Zaskarżona uchwała nie stanowi o szczególnym podziale nieruchomości do wyłącznego korzystania przez poszczególnych właścicieli z wyłączeniem pozostałych. Zdaniem pozwanej wykonanie i sfinansowanie miejsc postojowych służy każdemu członkowi Wspólnoty i nie narusza interesu poszczególnych mieszkańców. Nadto miejsca na przedmiotową inwestycję zostało pozyskane w następstwie wywiezienia ziemi i wycięcia się w skarpe terenu dotychczas niewykorzystanego. Pozwana pozyskała w ten sposób dodatkowy użyteczny

teren z części dzierżawionej działki, działając w słusznym interesie wszystkich członków pozwanej Wspólnoty, w tym także powoda.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód P. G. jest właścicielem lokalu nr (...) w budynku wielorodzinnym położonym przy ul.(...) w S. z udziałem wynoszącym 0,10 części użytkowania wieczystego działki nr (...).

Okoliczność bezsporna nadto potwierdzona dowodem:

- odpis z księgi wieczystej, k. 70,

Właścicielem lokalu nr (...) i odpowiedniego udziału w nieruchomości są małżonkowie: W. i J. - małżeńska majątkowa wspólność ustawowa. W. C. jest od ponad dwóch kadencji członkiem Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. J. C. udzieliła pełnomocnictwa swojemu mężowi do wszystkich czynności związanych z Wspólnotą Mieszkaniową. Pełnomocnictwo zostało udzielone zaraz po zakupie mieszkania i złożone do administracji Wspólnoty Mieszkaniowej.

Właścicielką lokalu nr (...) położonego w nieruchomości przy ul. (...) w S. jest K. M., która udzieliła pełnomocnictwa A. M. do reprezentowania jej, do podpisywania w jej imieniu uchwał i dokumentów dotyczących spraw Wspólnoty Mieszkaniowej(...) w S.. A. M. od co najmniej roku składa podpisy pod poszczególnymi uchwałami.

Dowód:

- zeznania świadka J. C., k. 75, (Czas:00:14:04, Czas:00:18:36)

- zeznania członka Zarządu pozwanej - W. C., k. 76, (Czas:00:32:12, Czas:00:41:30),

- zeznania członka Zarządu - A. K., k. 76-77, (Czas:00:41:32, Czas:00:48:40)

- pełnomocnictwo, k. 35,

- pełnomocnictwo, k. 36,

- kserokopia KW, (...), k. 71-73,

Na podstawie umowy dzierżawy z dnia 17 lipca 2002 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa korzysta z gruntu o powierzchni 501 m² położonego w S. przy ul. (...), obejmujący działkę nr (...), z wyłączeniem gruntu pod garażem oraz części działki nr (...). Działka jest własnością Gminy Miasta S. z przeznaczeniem na teren przydomowy, bez prawa jego zabudowy.

Okoliczność bezsporna nadto potwierdzona dowodem:

- umowa dzierżawy, k. 67-69,

Przed podjęciem uchwały były podejmowane wstępne rozmowy właścicieli w przedmiocie sposobu zagospodarowania dzierżawionego terenu. Nadto przed podjęciem uchwały nikt z członków zarządu pozwanej nie przedstawiał tej propozycji powodowi P. G..

W dniu 16 sierpnia 2012 r. została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała nr (...). W § 1 postanowiono, że "zatwierdza się do wykonania i sfinansowania z funduszu celowego/remontowego następujące prace:

- wykonanie zagospodarowania posesji w celu wydzielania 10 miejsc parkingowych.

Przewidywany nakład finansowy: 20.000 zł. brutto.

Podpisy pod uchwałą zbierał członek Zarządu pozwanej - W. C.. Za podjęciem uchwały głosowało 5 właścicieli lokali stanowiących 61,4 % głosów. Podpisów pod uchwałą nie złożył powód P. G., który nie otworzył drzwi członkowi Zarządu pozwanej oraz Gmina Miasta S..

P. G. wiadomość o powzięciu uchwały powziął po jej doręczeniu listem poleconym.

Okoliczność bezsporna nadto potwierdzona dowodem::

- uchwała nr(...), k. 4,
- zeznania członka Zarządu A. K., k. 76-77, (Czas:00:41:32, Czas:00:48:40),
- zeznania członka Zarządu pozwanej - W. C., k. 76, (Czas:00:32:12, Czas:00:41:30),
- zeznania powoda P. G., k. 75, (Czas:00:19:18, Czas:00:32:10),

Pismem z dnia 14 września 2012 r. administracja budynku wystosowała do powoda pismo z prośbą u usunięcie z posesji samochodu do czasu zakończenia prac remontowych. Jednocześnie zwrócono się z prośbą o dokonanie przez powoda wyboru miejsca parkingowego, którego będzie wyłącznym użytkownikiem.

Dowód:

- pismo L.dz. (...) (...), k. 37-38,

Bezspornym jest, że pomiędzy stronami przed tutejszym Sądem toczy się postępowanie o uchylenie uchwały pozwanej, której przedmiotem jest wydzielenie miejsc parkingowych.

Dowód:

- zeznania powoda P. G., k. 75, (Czas:00:19:18, Czas:00:32:10),

Sąd zważył, co następuje:

Sąd uznał, że powództwo nie jest uzasadnione.

Zgodnie z art. 227 kpc przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Pozwana przyznała twierdzenia powoda odnośnie podjęcia zaskarżonej uchwały, dzierżawienia spornej części działki, prawa własności poszczególnych lokali. Tym samym powód powołując się na fakty przyznane następnie przez przeciwnika, wywiązał się w tym zakresie z ciężaru dowodu albowiem przyznanie nie budzi wątpliwości co do swej zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy (art. 229 k.p.c.).

Sąd powyższy stan faktyczny ustalił w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy opierając się w szczególności na dokumentach prywatnych. Sąd przedmiotowym dowodom dał wiarę w całości, nie znajdując podstaw do podważenia ich prawdziwości. Ich oceny dokonał w oparciu o art. 245 k.p.c., z którego wynika, że dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba która go podpisała złożyła oświadczenie w nim zawarte. Ponadto w toku sprawy strony nie kwestionowały ich prawdziwości. Opierając się o załączone do akt sprawy kserokopie ksiąg wieczystych Sąd ustalił właścicieli poszczególnych lokali. Na podstawie umowy dzierżawy Sąd ustalił rodzaj i wielkość władztwa, jakie jest wykonywane przez wspólnotę na nieruchomości leżącej przy ul. (...) w S.. Na podstawie dokumentu uchwały i załączonych do odpowiedzi na pozew pełnomocnictw Sąd ustalił sposób podjęcia uchwały oraz rodzaj pełnomocnictw, jakie zostały udzielone.

Zasadniczo stan faktyczny pomiędzy stronami postępowania nie był sporny. Spornym między stronami pozostawała okoliczność ważności podjętej uchwały z uwagi na brak większości ważnie oddanych głosów pod uchwałą nr (...)

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się także na zeznaniach świadka J. C.. Na podstawie zeznań tego świadka Sąd ustalił rodzaj pełnomocnictwa jakiego udzieliła swojemu mężowi - W. C. oraz okoliczności złożenia podpisu pod pełnomocnictwem znajdującym się na k. 36 akt sprawy.

Sąd dał wiarę zeznaniom powoda w zakresie prawa własności poszczególnych lokali, oraz okoliczności w jakich powziął wiedzę na temat zaskarżonej uchwały.

Walor wiarygodności Sąd przyznał również zeznaniom złożonym przez członków zarządu pozwanej. Na ich podstawie Sąd ustalił intencje pozwanej Wspólnoty odnośnie przyczyn podjęcia spornej uchwały, sposobu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą i wykonywaniem prawa głosu przez pełnomocników A. M. i W. C..

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka K. K. na okoliczność udzielenia pełnomocnictwa A. M. z uwagi na fakt, iż złożone do akt sprawy pełnomocnictwo nie było kwestionowane, kwestionowany był natomiast fakt niedołączenia kopii tego pełnomocnictwa do zaskarżonej uchwały.

Sąd oddalił również wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka M. S.. Zeznania tego świadka nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Powód wnosił bowiem o przeprowadzenie tego dowodu na okoliczność : "dlaczego pełnomocnictw nie dołączono do kopi Uchwały Nr (...), przesyłanych do członków Wspólnoty Mieszkaniowej, oraz dlaczego Uchwała była przesłana bez projektu zagospodarowania posesji..."

Treść prawa własności przesądza o tym jakie roszczenia przysługują członkowi wspólnoty mieszkaniowej w przypadku podjęcia przez tą ostatnią kwestionowanej uchwały.

Odnosząc do poszczególnych zarzutów stawianych zaskarżonej uchwale i żądania jej unieważnienia należy wskazać, że ustawa o własności lokali umożliwiając właścicielom lokali podejmowanie decyzji dotyczących nieruchomości wspólnej, określiła jednocześnie, że decyzje te - jeśli nie zostały zawarte w umowie właścicieli lokali - mają być przez ogół właścicieli lokali podejmowane w formie uchwał - zob. art. 22 ust. 2 i art. 23 ust. 1 u.w.l. Zgodnie z art. 23 ust. 1, ogół właścicieli lokali podejmuje uchwały albo na zebraniu właścicieli, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą przez zarząd, albo na oba sposoby. Ustawa przewiduje podejmowanie przez właścicieli uchwał jedynie w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu (por. art. 22 ust. 2 u.w.l.) oraz w przypadku podziału lokalu i połączenia dwóch lokali w jeden (por. art. 22 ust. 4 u.w.l.),

W tych wspólnotach, w których właściciele mają podejmować uchwały w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, ustawa o własności lokali przewiduje możliwość podjęcia uchwały albo na zebraniu właścicieli, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą przez zarząd, albo na oba te sposoby. Rozwiązanie takie związane jest z tym, że w sprawie podejmowania uchwał przez właścicieli na zebraniu (i w odniesieniu do zebrań właścicieli lokali) nie występuje wymóg określonego quorum, a o tym, czy uchwała została podjęta, decyduje fakt, czy za jej podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej (będących w chwili podejmowania uchwały właścicielami lokali w danej nieruchomości). Nie jest zatem podjęta uchwała, za którą głosowała np. większość właścicieli zgromadzonych na zebraniu właścicieli, jeśli nie stanowią oni jednocześnie większości w stosunku do wszystkich właścicieli lokali.

Zatem, jeśli właściciele lokali zbiorą głosy pod uchwałą i zostanie ona podjęta, gdyż oddali za nią głos ci, którzy w sumie mają większość udziałów we własności nieruchomości wspólnej, a pozostali właściciele nie zostaną powiadomieni o podjęciu tej uchwały, to podlega ona wykonaniu.

W ustalonym stanie faktycznym za uchwałą podejmowaną, w trybie indywidualnego zbierania głosów, głosowało 5 właścicieli lokali reprezentujący 61,4% udziałów w nieruchomości wspólnej. Nie uczestniczył natomiast w głosowaniu powód i Gmina Miasta S.. Przy czym za właścicieli lokalu nr (...) głosował jedynie W. C., a za właścicielkę lokalu nr (...) - K. M. głos oddała A. M..

Ustawa o własności lokali nie określa sposobu reprezentacji współwłaścicieli konkretnego lokalu. Możliwe są tu dwa stanowiska: 1) uznanie, że czynności te należą do szeroko rozumianego zarządzania wspólnym prawem, które jednak nie dotyczą samego prawa do lokalu i jako takie są czynnościami zwykłego zarządu lokalem w ramach wspólnoty mieszkaniowej, albo 2) uznanie - podobnie jak to czyni ustawodawca w stosunku do nieruchomości wspólnej - przez łącznik udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej - że wszystkie te czynności są również czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd.

Specyfika własności lokalu jako prawa integralnie i nierozdzielnie związanego z udziałem w nieruchomości wspólnej, z którą co do zasady wiąże się obowiązek zarządzania wspólną własnością, przemawia za stanowiskiem, zgodnie z którym wszelkie czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wymagają jednolitego stanowiska współwłaścicieli danego lokalu. Powinno ono zatem przybrać postać umocowania jednego z nich do udziału w zebraniu właścicieli z prawem głosowania.

W doktrynie jest przyjęte, że oddanie głosu w przy podejmowaniu uchwały przez organ kolegialny osoby prawnej, lub podobnej organizacji jest jednostronną czynnością prawną, którą można dokonać przez pełnomocnika, jeżeli możliwość taka nie została wyłączona przez prawo. Z wyłączeniem takim mamy do czynienia np. w art. 36 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 36 § 2 ze zm.), brak natomiast takiego wyłączenia w ustawie o własności lokali, a przepisy dotyczące spółek handlowych przewidują wprost możliwość działania wspólnika na zgromadzeniu wspólników przez pełnomocnika (np. art. 243 i 412 k.s.h.; poprzednio art. 234 i 405 k.h.; zob. również uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1999 r., II CKN 496/98, OSNC 2000, nr 4, poz. 72). Ubocznie - pomijając występujące w doktrynie różnice zdań co do charakteru prawnego uchwały organu kolegialnego osoby prawnej - trzeba zauważyć, że przeważa pogląd, iż uchwała taka jest szczególnym rodzajem czynności prawnej, jeżeli jej celem jest wywołanie skutków prawnych.

Ustawa o własności lokali nie normuje również kwestii pełnomocnictwa udzielanego przez poszczególnych współwłaścicieli lokalu. Dlatego w tym przedmiocie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego (art. 1 ust. 2 u.w.l.),

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 4 listopada 1998 r., II CKN 866/97, OSNC 1999, nr 3, poz. 66).

Do głosowania za podjęciem uchwały pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności (art. 99 §2 kc). (vide: Roman Dżiczek, Własność Lokali komentarz, Wydanie 3 str. 23 i 24)

Mając powyższe na uwadze należy przyjąć, że jak wynika z treści pełnomocnictwa udzielonego przez K. M. A. M., ta ostatnia była umocowania do podpisywania w imieniu mocodawcy uchwał i dokumentów wspólnoty mieszkaniowej. Również pełnomocnictwo udzielone przez J. C. mężowi - W. C. spełnia powyższe wymagania, co czyni zbędnymi rozważania na temat reprezentacji małżonków przy oddawania głosów za uchwałą.

Stosownie do przepisów art. 25 ust. 1 i 1a u.w.l.ok. uchwała wspólnoty niezgodna z przepisami prawa, z umową właścicieli lub naruszająca zasady prawidłowego zarządu albo w inny sposób naruszająca interes prawny właściciela,

może być przez niego zaskarżona do sądu w zawitym terminie 6-tygodniowym, liczonym od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli.

Oznacza to, że ustawodawca przyjął koncepcję tzw. nieważności względnej uchwał wspólnoty mieszkaniowej, z wyłączeniem, co do zasady, możliwości ustalenia ich nieważności, w przypadku sprzeczności z prawem, na podstawie ogólnych norm art. 58 k.c. Dotyczy to w szczególności ewentualnej niezgodności uchwały z typowymi przepisami u.wł.lok. oraz kodeksu cywilnego, regulującymi funkcjonowanie wspólnoty, w tym tryb podejmowania przez nią czynności (por. np. R. Dzięczek, "Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych", Wyd. LexisNexis, Wyd. 4, W-wa 2008, str. 183).

Z tego wynika, że jedyną drogą wzruszenia uchwały wspólnoty właścicieli lokali jest jej zaskarżenie w trybie art. 25 u.wł.lok.

Skorzystanie (lub nie) przez właściciela lokalu z tej drogi wyczerpuje jego interes prawny w podważaniu uchwały na drodze sądowej. Jeżeli zatem właściciel lokalu nie zaskarży uchwały w terminie, nie otwiera się dla niego, co do zasady, dodatkowa możliwość stwierdzenia jej nieważności na podstawie art. 189 k.p.c. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania. Ciężar wykazania takich uchybień ciąży zawsze na skarżącym właścicielu lokalu (art. 6 k.c.). Zarzuty formalne mogą przy tym stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały.

Powód domagał się unieważnienia zaskarżonej uchwały z tego powodu, że za jej podjęciem wypowiedziała się mniejszość właścicieli obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej. Należy zwrócić zatem uwagę na pojęcie uchwały nieistniejącej nie będące ustawowym, którym posługuje się nim doktryna jak i orzecznictwo, przy czym zarówno doktryna jak i judykatura są zgodne, 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. Przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. wyrok SN z 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, Lex nr 424423). Zatem w przypadku głosowania za uchwałą przez właścicieli lokali nie posiadających odpowiedniej ilości udziałów w nieruchomości wspólnej zasadnym było domaganie się ustalenia nieistnienia uchwały, a nie jej unieważnienia.

Jak z powyższego wynika przesłanki powództwa opartego na art. 25 ust. 1 u.w.l. różnią się od przesłanek powództwa z art. 189 k.p.c. Jeżeli więc powód domagałby się ustalenia nieistnienia uchwały czyli dążył do wyeliminowania jej z obrotu prawnego to niewątpliwie miałby interes prawny w zaskarżeniu takiej uchwały, a w takiej sytuacji obowiązkiem sądu byłoby zbadanie zasadności twierdzeń powoda o jej (nie)istnieniu.

Mając na uwadze powyższe mając możliwość domagania się uchylenia zaskarżonej uchwały powód nie miał interesu prawnego w domaganiu się jej unieważnienia.

P. G. domagał się również uchylenia uchwały nr (...)wskazując, że nie został zawiadomiony o głosowaniu nad nią, a do uchwały nie dołączono pełnomocnictw dla W. C. i A. M..

Należy zatem wskazać, że powód nie wykazał aby powyższe uchybienia mogły mieć wpływ na podjęcie zaskarżonej uchwały tj., że w przypadku zachowania wszystkich wymogów formalnych zostałaaby podjęta uchwała o odmiennej treści. Sąd podziela powszechny już pogląd, że uchybienia proceduralne związane z podejmowaniem uchwał wspólnoty mieszkaniowej mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały jedynie w przypadku gdy miały lub mogły mieć wpływ na jej treść. Nie sposób przyjąć w okolicznościach sprawy, że wiedza powoda o głosowaniu nad uchwałą

stwarzałyby choćby prawdopodobieństwo podjęcia uchwały o odmiennej treści. Z obowiązujących przepisów nie da się także wywieść obowiązku załączania pełnomocnictw do przesyłanych członkom wspólnoty kopii uchwał .

Zdaniem powoda zaskarżona uchwała narusza także wprost jego indywidualne prawa do dzierżawionego przez pozwaną terenu. Należy podzielić pogląd, że o naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu.

Zdaniem Sądu jednak zatwierdzenie wykonania i sfinansowania przez pozwaną zasad zagospodarowania posesji pozostającej w jej dyspozycji w celu wydzielenia 10 miejsc parkingowych i upoważnienie zarządu do zawarcia "umów wykonawczych" nie narusza interesów powoda w opisany przez niego sposób. Pomiędzy stronami bezsporne było, że po zrealizowaniu postanowień zaskarżonej uchwały pozwana powzięła kolejną, dotyczącą podziału miejsc parkingowych, którą to decyzję powód również kwestionuje przed sądem. Kwestia zatem sposobu i zakresu korzystania z miejsc parkingowych nie jest przedmiotem zaskarżonej uchwały , a tym samym nie jest prawnie relewantna w niniejszym postępowaniu. Powód nie wykazał także w jaki sposób sam fakt wydzielenia miejsc parkingowych na dzierżawionej nieruchomości miałyby naruszać jego interes.

Z uwagi na powyższe należało oddalić powództwo, podstawie art. 25 ust. 1 i 1a u.wł.lok. i wyżej powołanych przepisów.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 §1 i 2, art. 108§1 i 109 kpc, kierując się zasadą iż strona, która sprawę przegrała zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi poniesione przez niego koszty procesu, na które w niniejszej sprawie składa się wynagrodzenia radcy prawnego .

Stosownie do § 5 rozporządzenia 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.02.163.1349 ze zm), wysokość stawek minimalnych w sprawach nieokreślonych w rozporządzeniu ustala się, przyjmując za podstawę stawkę w sprawach o najbardziej zbliżonym rodzaju. W świetle przedmiotowej sprawy, wysokość wynagrodzenia, za pomoc prawną świadczoną w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, nie jest uzależniona od wartości przedmiotu sprawy i zdaniem Sądu, przyjmuje wartość stałą, określoną w § 10 ust. 1 w zw. § 5 przywołanego rozporządzenia.

Za powyższym przemawia podobieństwo spraw o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej oraz o uchylenie uchwały organu spółdzielni, wynikające z treści zgłaszanego, w tychże sprawach żądania. Przedmiotem obydwu bowiem spraw jest uchylenie podjętej uchwały, które oparte jest na twierdzeniu, że podjęta uchwała jako wadliwa, winna być wyeliminowana z obrotu prawnego. Za analogicznym rozwiązaniem przemawia również fakt, że zarówno wspólnota mieszkaniowa jak i spółdzielnia są podmiotami powstałymi w celu reprezentowania interesu osób do nich przynależących (wniosek z art. 1 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze i art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali). W ocenie Sądu brak jest zatem logicznego i ekonomicznego wytłumaczenia dla uznania, jakoby koszty zastępstwa procesowego w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej winny być wyższe, aniżeli w sprawach o uchylenie uchwały organu spółdzielni. Nadto Sąd pragnie zauważyć, że sprawy powyższe obarczone są wpisem o tej samej wysokości, co także przemawia za wnioskiem, że charakter i ciężar gatunkowy tychże spraw jest podobny. Przedstawione argumenty zdecydowanie przemawiają za możliwością zasądzenia kosztów w drodze analogii.