

Sygn. akt I C 1462/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSR Barbara Nowicka

Protokolant: st.sekr.sąd. E. B.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 kwietnia 2016 r. w S. sprawy

z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej „S. – (...)” w S.**

przeciwko **(...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.**

o zapłatę kwoty 1.675,11 zł wraz z ustawowymi odsetkami

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda Wspólnoty Mieszkaniowej „S. – (...)” w S. na rzecz pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 617,- zł (sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1462/14

UZASADNIENIE

Powód Wspólnota Mieszkaniowa „S. – (...)” w S. wniósł o zasądzenie od **pozanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.** na jego rzecz kwoty 1.675,11 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu (tj. 18.12.2013 r.) do dnia zapłaty. Ponadto powód wystąpił z wnioskiem o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz kosztów opłaty skarbowej z tytułu udzielonego pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu, wskazał, iż pozwany jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...). Na kwotę dochodzoną pozwem składa się kwota 1.168,07 zł z tytułu zaległości pozwanego w opłatach za ww. lokal w okresie od stycznia 2011 r. do listopada 2013 r. wraz z odsetkami naliczonymi od dnia 30.11.2013 r. w kwocie 507,04 zł. Powód wskazał, nadto, iż mimo wezwania pozwanego do dobrowolnego spełnienia świadczenia, do dnia wniesienia pozwu nie uregulował zadłużenia.

W dniu 11.02.2014 r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Słupsku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie I Nc 4128/13, w którym nakazał pozwanemu zapłacić powodowi kwotę 1.675,11 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18.12.2013 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 638,00 zł tytułem kosztów procesu w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu zapłaty albo wnieść w tymże terminie sprzeciw.

Pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wniósł sprzeciw od ww. nakazu zapłaty zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany przyznał, iż jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...). Podniósł jednak, iż jest właścicielem więcej niż jednego lokalu użytkowego w budynku powodowej Wspólnoty. W ocenie pozwanego analizując pozew nie sposób ustalić, którego z lokali dotyczy żądanie, brak jest nadto przesłanek, które pozwoliłyby ustalić, jaki jest charakter prawny dochodzonego roszczenia oraz z czego roszczenie wynika. W zakresie odsetek podniósł, iż nie wiadomo jak zostały ustalone. Pozwany wskazał, iż dowody zaoferowane przez stronę powodową to wyłącznie notatki, czy oświadczenia, których weryfikacja jest w istotnie niemożliwa i nie wynika z nich zasadność roszczenia.

W piśmie procesowym z dnia 1.09.2014 r. powód wskazał, iż pozwany jest właścicielem dwóch lokali użytkowych położonych w S. przy ul. (...), jeden z lokali wynajmuje K. R., która reguluje opłaty za ten lokal bezpośrednio i terminowo, za wiedzą pozwanego. Jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia powód wskazał art. 13 i 15 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali.

Na rozprawie z dnia 22.10.2014 r. pozwany zakwestionował wyliczenia przedstawione przez stronę powodową. **W piśmie procesowym z dnia 26.11.2014 r. pozwany** podniósł zarzut nieistnienia uchwał nr **3/2010, 4/2011, 3/2012 i 3/2013**, formułując wątpliwość, czy nad uchwałami głosowała większość właścicieli lokali, liczona według wielkości udziałów. Argumentował, iż w wynikach głosowania nad uchwałą 3/2010, widnieje ten sam podpis przy lokalach (...), lokal nr (...) stanowi współwłasność, a został złożony jeden podpis. Odnośnie uchwały nr 4/2011 wskazał, iż jedna osoba złożyła podpisy przy lokalach nr (...), a druga przy lokalach (...). W zakresie uchwały nr 3/2012 ta sama osoba złożyła podpisy przy lokalach (...). Jedna osoba złożyła podpisy w wynikach głosowania nad uchwałą nr 3/2013 przy lokalach (...) a druga przy lokalach (...). Podniósł nadto zarzut nieważności głosu oddanego tylko przez jednego współwłaściciela lokalu nr (...). Zakwestionował należności naliczone przez stronę powodową.

Strona powodowa w piśmie procesowym z dnia 2.12.2014 r. podniosła, iż wskazane przez pozwanego uchwały nie zostały zaskarżone, a zatem obowiązują Wspólnotę, w tym pozwanego. Z ostrożności procesowej wskazała, iż w uchwale (...) przy lokalach (...) brak jest podpisów, w uchwale nr (...) przy lokalach (...) widnieje ten sam podpis pełnomocnika R. J. D., przy lokalach (...) brak jest podpisów, przy lokalach (...) widnieje podpis pełnomocnika. W zakresie uchwały nr 3/2012 podniósł, iż podpisy przy lokalach nr (...) złożyła A. R. reprezentując matkę W. (...). W uchwale nr 3/2013 przy lokalach nr (...) złożył pełnomocnik, zaś przy lokalach (...) podpis złożyła córka za matkę.

W piśmie procesowym z dnia 11.12.2014 r. powód podniósł zarzut nieistnienia uchwał nr 3/2010, 4/2011, 3/2012, 3/2013, 3/2007, 3/2006.

Na rozprawie z dnia 26.02.2015 r. i w piśmie procesowym z dnia 6.02.2015 r. powód zarzucił, iż podniesiony zarzut nieistnienia uchwał jest w niniejszym postępowaniu niedopuszczalny, ponieważ stronie przysługuje prawo do wystąpienia z powództwem o ustalenie nieistnienia uchwał na podstawie art. 189 k.p.c.

Na rozprawie z dnia 30.12.2015 r. powód wskazał ostatecznie, kwotę dochodzoną pozwem w wysokości 1.675,11 zł, która obejmuje okres od stycznia 2011 r. do listopada 2013 r. Wskazał, iż podniesiony zarzut nieistnienia uchwał jest w niniejszym postępowaniu niedopuszczalny albowiem uchwały, nie zostały zaskarżone w trybie ustawy o własności lokalu w odpowiednim czasie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. jest właścicielem dwóch lokali użytkowych położonych w S. przy ul. (...), pozostających w zasobach Wspólnoty Mieszkaniowej „S. – (...)” w S.. **(bezsporne), a nadto:**

dowód: wydruk treści Księgi Wieczystej nr (...) /k. 8 – 24 akt/.

Wspólnota Mieszkaniowa „S. – (...)” w S. liczy 27 lokali. **(bezsporne).**

W dniu 4.03.2010 r. Sekretarz zebrania i Przewodniczący zebrania wspólnoty podpisali uchwałę nr **3/2010** ogółu członków Wspólnoty Mieszkaniowej S. – ul. (...)” w S. w sprawie przyjęcia gospodarczego planu rzeczowo – finansowego na 2010 r. w której treści wskazano, iż została podjęta ilością głosów za: (...). Uchwała dotyczyła zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

W wynikach głosowania nad uchwałą nr 3/2010 przy lokalu nr (...) stanowiącym współwłasność J. W. i K. B., z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...), widnieje jeden podpis.

Przy lokalu nr (...) stanowiącym własność J. i G. D., z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) oraz lokalach nr (...) stanowiących, własność R. H. widnieje ten sam podpis.

Przy nr lokalu (...) stanowiącym własność D. P., J. P., lokalu nr (...) stanowiącym własność A. (...) oraz lokalu nr (...) stanowiącym własność W. (...) widnieje ten sam podpis (...).

W upoważnieniu z dnia 3.03.2010 r. W. (...) wskazał, iż upoważnia J. P. do reprezentowania jej i jej córki A. na zebraniu Wspólnoty w dniu 4.03.2010 r.

dowód: uchwała nr 3/2010 z dnia 4.03.2010 r. k. 112, 172 akt, wyniki głosowania nad uchwałą 3/2010 k. 113, 173, 174, 175 akt, upoważnienie k. 176 akt.

W dniu 17.02.2011 r. Sekretarz zebrania i Przewodniczący zebrania podpisali uchwałę nr **4/2011** ogółu członków Wspólnoty Mieszkaniowej S. – ul. (...)” w S. w sprawie przyjęcia gospodarczego planu rzeczowo – finansowego na 2011 r. w której treści wskazano, iż została podjęta ilością głosów za: (...). Uchwała dotyczyła ustalenia zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

W wynikach głosowania nad uchwałą przy lokalu nr (...) stanowiącym własność A. (...), z którym związany jest udział w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej i przy lokalu nr (...) stanowiącym własność W. (...), widnieje ten sam podpis (...).

Przy lokalach nr (...), stanowiących własność R. H. i lokalu nr (...), stanowiącym własność J. D. i G. D. widnieje ten sam podpis.

Przy lokalach (...) widnieje ten sam podpis.

W dniu 7.02.2011 r. P. M. upoważnił J. P. do reprezentowania go w dniu 17.02.2011 r. na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) oraz do głosowania w jego imieniu nad uchwałami, które będą przedmiotem obrad tego zebrania.

W dniu 7.02.2011 r. W. (...) upoważniła J. P. do reprezentowania jej w dniu 17.02.2011 r. na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) oraz do głosowania w jej imieniu nad uchwałami, które będą przedmiotem obrad tego zebrania.

W dniu 5.02.2011 r. J. S. upoważniła J. P. do reprezentowania jej w dniu 17.02.2011 r. na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) oraz do głosowania w moim imieniu nad uchwałami, które będą przedmiotem obrad tego zebrania.

W dniu 7.02.2011 r. K. K. upoważnił J. P. do reprezentowania go w dniu 17.02.2011 r. na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) oraz do głosowania w jego imieniu nad uchwałami, które będą przedmiotem obrad tego zebrania.

W dniu 15.02.2011 r. J. K. i O. K. upoważnili J. P. do podejmowania w ich imieniu decyzji podczas zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...), które odbędzie się w lutym 2011 r.

W dniu 30.10.2003 r. R. H. udzielił pełnomocnictwa J. D. w formie aktu notarialnego do wszystkich czynności zwykłego zarządu związanych z korzystaniem i posiadaniem nieruchomości stanowiących lokal mieszkalny numer (...), położonych w S. przy ulicy (...) wraz z przynależnymi do lokali udziałami w nieruchomości wspólnej objętej

księgą wieczystą nr (...) (...), w tym do podejmowania wszelkich uchwał w ramach wspólnoty mieszkaniowej w zakresie nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Słupsku.

dowód: uchwała nr 4/2011 z dnia 17.02.2011 r. k. 115, 179 akt, wyniki głosowania nad uchwałą 4/2011 k. 116, 180 akt, lista obecności k. 181, 182 akt, pełnomocnictwa k. 183, upoważnienie k. 185 akt, akt notarialny rep. A nr (...) k. 177 – 178 akt.

W dniu 13.03.2012 r. Sekretarz zebrania i Przewodniczący zebrania podpisali uchwałę nr **3/2012** ogółu członków Wspólnoty Mieszkaniowej S. – ul. (...)” w S. w sprawie przyjęcia gospodarczego planu rzeczowo – finansowego na 2012 r. w której treści wskazano, iż została podjęta ilością głosów za: (...), przeciw: (...). Uchwała dotyczyła ustalenia zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

W wynikach głosowania nad uchwałą, przy lokalu nr (...) stanowiącym własność W. (...) oraz przy lokalu nr (...) stanowiącym własność A. (...) stanowiącym udział w wysokości (...) widnieje ten sam podpis (...).

dowód: uchwała nr 3/2012 z dnia 13.03.2012 r. k. 117, 186 akt, wyniki głosowania nad uchwałą 3/2012 k. 118, 187 akt, lista obecności k. 188 - 189 akt.

W dniu 18.03.2013 r. Sekretarz zebrania i Przewodniczący zebrania podpisali uchwałę nr **3/2013** ogółu członków Wspólnoty Mieszkaniowej S. – ul. (...)” w S. w sprawie przyjęcia gospodarczego planu rzeczowo – finansowego na 2013 r. w której treści wskazano, iż została podjęta ilością głosów za: (...), przeciw: (...). Uchwała dotyczyła opłat na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

W wynikach głosowania nad uchwałą nr 3/2013 przy lokalu nr (...) stanowiącym współwłasność J. W. i K. B., z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...), widnieje jeden podpis (...).

Przy lokalu nr (...) stanowiącym własność W. (...) i przy lokalu nr (...) stanowiącym własność A. (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) widnieje ten sam podpis.

Przy lokalu nr (...) stanowiącym własność J. K. i O. K. stanowiącym udział w wysokości (...) złożono jeden podpis (...).

Przy lokalu nr (...) stanowiącym własność D. P. i J. P. stanowiącym udział w wysokości (...) złożono jeden podpis (...).

dowód: uchwała nr 3/2013 k. 119, 120, 190 akt, wyniki głosowania nad uchwałą 3/2013 k. 121 – 122, 191 – 192 akt, lista obecności k. 193 - 194 akt, zawiadomienie o zebraniu k. 282 akt.

A. R. w dacie podejmowania w/w uchwał była osobą pełnoletnią. **(bezsporne).**

Pismem z dnia 9.06.2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa „S. – ul. (...)” w S. wezwała (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do uiszczenia niedopłaty, która na dzień 31.05.2011 r. wynosi w kwotę 931,11 zł.

dowód: wezwanie z dnia 9.06.2011 r. k. 202 akt, kartotek k. 203, 204 akt, potwierdzenie odbioru k. 201 akt.

Pismem z dnia 20.03.2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa „S. – ul. (...)” w S. wezwała (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do uiszczenia niedopłaty, która na dzień 16.03.2012 r. wynosi w kwotę 2.173,98 zł.

dowód: wezwanie z dnia 20.03.2012 r. k. 206 akt, kartotek k. 207, 208 akt, potwierdzenie odbioru k. 205 akt.

Pismem z dnia 12.04.2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa „S. – ul. (...)” w S. wezwała (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do zapłaty zaległości, która na dzień 31.03.2012 r. wynosi w kwotę 2.201,24 zł.

dowód: wezwanie z dnia 12.04.2012 r. k. 210 akt, kartotek k. 211, 212 akt, potwierdzenie odbioru k. 209 akt.

Pismem z dnia 24.09.2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa „S. – ul. (...)” w S. wezwała (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do uiszczenia niedopłaty, która na dzień 21.09.2012 r. wynosi w kwotę 2.126,49 zł.

dowód: wezwanie z dnia 24.09.2012 r. k. 214 akt, kartotek k. 215, 216 akt, potwierdzenie odbioru k. 213 akt.

Pismem z dnia 18.02.2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa „S. – ul. (...)” w S. wezwała (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do zapłaty zaległości, która na dzień 31.01.2013 r. wynosi w kwotę 2.857,31 zł.

dowód: wezwanie z dnia 18.02.2013 r. k. 218 akt, kartotek k. 219, 220 akt, potwierdzenie odbioru k. 217 akt.

Pismem z dnia 12.08.2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa „S. – (...)” w S. poinformowała (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o rozliczeniu wody i kanalizacji za okres od 1.01.2013 r. do 30.06.2013 r.

dowody: rozliczenie z dnia 8.12.2013 r. k. 125 akt.

Pismem z dnia 29.05.2013 r. Zarząd (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Oddział w S. przesłał (...) Sp. z o.o. w S. zestawienie zaliczkowe naliczeń na poszczególne rejestr wraz z dokonanymi wpłatami za kres 4.01.2011 do 27.05.2013 r. oraz notę korygującą.

dowód: pismo z dnia 29.05.2013 r. z załącznikiem k. 64 - 66 akt.

Pismem z dnia 26.11.2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa „S. – ul. (...)” w S. wezwała (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do uregulowania niedopłaty, która na dzień 31.10.2013 r. wynosi w kwotę 1.658,24 zł.

dowód: wezwanie z dnia 26.11.2013 r. k. 25 akt, potwierdzenie odbioru k. 26 akt.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Bezspornym było w niniejszej sprawie, iż pozwany jest właścicielem dwóch lokali, będąc członkiem powodowej Wspólnoty. Nie było również w niniejszej sprawie spornym ani wątpliwym, iż liczba lokali w powodowej Wspólnocie wynosi 27.

Sąd zważył, iż podstawą faktyczną i prawną powództwa były opłaty z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, oceniane na podstawie art. 13 i 15 ustawy o własności lokali (j.t. Dz. U. 2015, poz. 192 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ww. ustawy właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Zgodnie zaś z art. 15 ust. 1 ustawy, na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10 każdego miesiąca.

Sposób ustalania i wysokość zaliczek podlegają decyzji właścicieli lokali. Zgodnie bowiem z art. 22 ust. 3 pkt. 3 u.w.l. należą one do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, do podjęcia której potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę za dokonanie tej czynności (art. 22 ust. 2 uwl). Wysokość miesięcznej zaliczki może

być różna i albo wynika wprost z uchwały właścicieli lokali, albo z innych decyzji podejmowanych na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 1 u.w.l. - z przewidywanych ogólnych rocznych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, przyjętych w uchwale właścicieli o rocznym planie gospodarczym zarządu nieruchomością wspólną i z przypadających na poszczególnych właścicieli lokali rocznych opłat na pokrycie tych kosztów. W myśl art. 22 ust. 3 pkt 2 przyjęcie rocznego planu gospodarczego jest również czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

Zgodnie z art. 23 u.w.l. 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. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba, że w umowie lub w uchwale podjętej w trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (ust. 2).

Następnie należało zważyć, iż opierając swe roszczenie na treści art. 13 i 15 ustawy o własności lokali, strona powodowa powoływała się na sposób ustalania wysokości zaliczek poprzez podejmowanie uchwał większością głosów według wielkości udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. Wskazywała, że roszczenie w niniejszej sprawie dotyczy okresu od stycznia 2011 r. do listopada 2013 r., a zatem zaliczki ustalone zostały za ten okres w czterech uchwałach dotyczących przyjęcia rocznego planu gospodarczego, o nr (...), (...), (...) i (...).

Żądająca oddalenia powództwa strona pozwana podniosła w niniejszym postępowaniu zarzut nieistnienia ww. uchwał z uwagi na niewykazanie, iż zostały podjęte przez większość właścicieli lokali.

Odpowiadając na ten zarzut powód podniósł, iż pozwany nie zaskarżył uchwał po ich podjęciu w terminie przewidzianym przez ustawę o własności lokali, a dla wykazania nieważności uchwał przewidziany jest proces na podstawie art. 189 k.c.. Konkludując wskazał, iż pozwany nie może skutecznie podnieść zarzutu nieistnienia uchwał w tymże postępowaniu.

Przystępując do oceny argumentów stron Sąd zważył, w pierwszej kolejności, 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 (vide: art. 25 ust. 1 u.w.l.). 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 lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 2 u.w.l.).

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego przykładem **uchwały nieistniejącej jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutu quorum lub bez wymaganej większości głosów.** (vide: wyrok z dnia 23.02.2006 r. sygn. akt I CK 336/05, LEX nr 424423).

W uzasadnieniu przytoczonego orzeczenia Sąd Najwyższy wyjaśnił, iż pojęcie uchwały nieistniejącej nie jest pojęciem ustawowym, lecz określeniem, którym posługuje się doktryna i które przyjęło także orzecznictwo. Podkreśla się przy tym, 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.

Z kolei w doktrynie podkreśla się, że 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 większość właścicieli zgromadzonych na zebraniu właścicieli, jeśli nie stanowią oni jednocześnie większości w stosunku do wszystkich właścicieli lokali (tak: E. B. w Komentarzu do art. 23 ustawy o własności lokali, LEX 2012).

Podzielając w zupełności przytoczone stanowiska Sąd uznał za nietrafny zarzut strony powodowej, iżby ustalenie nieistnienia uchwały możliwe było tylko w drodze zaskarżenia uchwały, bądź odrębnego powództwa o ustalenie nieważności uchwały opartego na treści art. 189 kpc.

Jak podkreśla się w doktrynie oraz orzecznictwie, jeżeli w rzeczywistości uchwała nie została podjęta, to nie sposób mówić o niej, że jest skuteczna czy bezskuteczna; uchwała w takim przypadku po prostu nie istnieje. W takim wypadku możliwe byłoby wytoczenie powództwa o ustalenie, że uchwała nie istnieje (art. 189 k.c.) lub bronić się przed jej skutkami **przez podniesienie w konkretnej sprawie zarzutu jej nieistnienia** (por. Komentarz Adama Stefaniaka do Prawa Spółdzielczego, LEX).

W uzasadnieniu do wyroku z dnia 29.10.2013 r. w sprawie IV Ca 394/13 Sąd Okręgowy w Radomiu wyraził pogląd, iż każda osoba mająca w tym interes może w dowolnym czasie wystąpić do Sądu z powództwem o ustalenie nieistnienia albo nieważności uchwały bądź też zgłosić zarzut nieistnienia lub nieważności uchwały w innym postępowaniu sądowym (por. także R. Strzelczyk, A. Turlej, Własność lokali, Komentarz C.H. Beck 2007, str. 442).

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego w Białymstoku uchwała nieistniejąca to taka, która nie tylko jest dotknięta wadliwością powodującą jej sprzeczność z prawem, ale taka, która faktycznie nie zapadła, nie wiąże bowiem Spółdzielni na mocy 42 par. 1 ustawy prawo spółdzielcze. Nie musi być zatem zwalczana w przewidzianym w art. 42 tej ustawy trybie, a zarzut jej nieistnienia może być podnoszony w konkretnej sprawie (wyrok z dnia 31.01.2014 r., sygn. akt I A Ca 237/14 wraz z uzasadnieniem, Portal Orzeczeń Sądu Apelacyjnego w Białymstoku).

Podzielając w zupełności przytoczone stanowiska wyrażane w doktrynie oraz orzecznictwie, Sąd doszedł do wniosku, iż dopuszczalnym było podniesienie w niniejszym postępowaniu zarzutu nieistnienia uchwał, mających stanowić podstawę faktyczną dochodzonego roszczenia. W tej sytuacji należało przystąpić do oceny czy uchwały, na podstawie których strona powodowa naliczała opłaty za okres objęty pozwem, istnieją.

W treści uchwały nr 3/2010 wskazano, iż zapadła większością głosów właściciele lokali liczoną według wielkości udziałów: (...). Do obliczenia tej większości przyjęto udział (...) związany z lokalem należącym do A. (...), która nie brała udziału w głosowaniu, zaś podpis za nią złożyła J. P.. Z upoważnienia na k. 176 akt wynika, iż W. (...) udzieliła upoważnienia J. P. do reprezentowania jej i jej córki na zebraniu wspólnoty w dniu 4.03.2010 r. Należy wskazać, iż powód nie wykazał, aby córka W. (...) – A. R. udzieliła jej pełnomocnictwa do działania w jej imieniu.

Nadto - zgodnie z art. 98 k.c. - 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.

Do reprezentowania właściciela lokalu przy podejmowaniu uchwał właściciele lokali niezbędne jest pełnomocnictwo rodzajowe.

Stosownie do stanowiska prezentowanego w doktrynie, wadliwe jest pełnomocnictwo zawierające ogólny zapis, że pełnomocnik upoważniony jest do podejmowania wszelkich uchwał danej wspólnoty mieszkaniowej lub wszystkich uchwał, jakie podejmowane będą na danym zebraniu właściciele lokali (tak: komentarz E. K. do art. 23 ustawy o własności lokali, LEX),

Również w orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowany jest pogląd, iż dla przyjęcia, że mamy do czynienia z pełnomocnictwem rodzajowym niezbędnym jest określenie rodzaju czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiotu. Pełnomocnictwa nie wymieniające konkretnego zebrania właściciele lokali i przewidzianego na nim porządku obrad nie spełniają wymogu pełnomocnictw rodzajowych. (vide: uzasadnienie wyroku SN z dnia 15.10.2002 r., II CKN 1479/00, LEX nr 75271).

Mając na uwadze powyższe Sąd stwierdził, iż J. P. nie miała umocowania aby oddać głos w imieniu A. (...), bowiem nie udzielono jej pełnomocnictwa. Z kolei (...) udzielone J. P. przez W. (...) /k. 176 akt/ nie spełniało wymogów

pełnomocnictwa rodzajowego. Po odjęciu udziałów A. (...) W. (...), jakie miała w dniu zebrania w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) i (...), należało stwierdzić, iż uchwała nr 3/2010 nie została podjęta większością głosów liczoną według większości udziałów.

W treści uchwały nr 4/2011 wskazano, iż została podjęta (...) głosów za, przy czym powód nie wykazał, aby J. P. miała umocowanie do działania w imieniu A. (...), posiadającej udział w wysokości (...). Uznać zatem należało, iż głos tej członkini Wspólnoty nie został skutecznie oddany, a w konsekwencji uchwała nr 4/2011 również nie istnieje, bowiem podjęto ją bez wymaganej większości.

W treści uchwały nr 3/2012 wskazano, iż została podjęta (...) głosów za, jednak przy lokalu nr (...) za A. (...), której udział w nieruchomości wspólnej stanowi (...), podpisała się matka W. (...). Strona powodowa nie wykazała jednak, by matka W. (...) miała umocowanie do działania w jej imieniu. Nie przedstawiła na tę okoliczność żadnych dokumentów. Należy zatem uznać, że strona powodowa nie wykazała, by uchwała została podjęta wymaganą większością głosów.

Z kolei w treści uchwały nr 3/2013 wskazano, iż została podjęta (...) głosów za. Również w przypadku głosowania nad tą uchwałą powód nie wykazał, aby W. (...) była umocowana do głosowania w imieniu córki A. (...), której udział w nieruchomości wspólnej w dniu głosowania stanowił (...).

Nadto należało zauważyć, iż przy lokalu nr (...) stanowiącym współwłasność G. W. i K. B., których udział w nieruchomości wspólnej stanowił (...), głosował i złożył podpis jeden tylko ze współwłaścicieli lokalu. Z kolei przy lokalu nr (...) stanowiącym własność J. K. i O. K., których udział w nieruchomości wspólnej stanowił (...), widnieje podpis głosującego za uchwałą D. P.. Jak wynika z upoważnienia na k. 195 akt, J. K. upoważnił D. P. do podejmowania decyzji na zebraniu Wspólnoty w dniu 18.03.2013r. Mając na uwadze powyżej poczynione rozważania, pełnomocnictwo to nie spełniało wymogów pełnomocnictwa rodzajowego, nie mogło być zatem uznane za skuteczne.

W ocenie Sądu nie spełniało również tych wymogów – jako zbyt ogólne – pełnomocnictwo udzielone w roku 2003 J. D. przez R. H. /k. 177 akt/. Nie wymieniało konkretnego zebrania i przewidzianego porządku obrad, zawierając upoważnienie do „podejmowania wszelkich uchwał w ramach wspólnoty mieszkaniowej”.

Sąd zważył, iż stan prawny obowiązujący na dzień głosowania nad ww. uchwałą nie wskazywał, jak winno wyglądać głosowanie, jeśli lokal stanowi współwłasność (jak w przypadku lokalu nr (...)). W takim przypadku wszyscy współwłaściciele lokalu traktowani są jak jeden właściciel i mają do dyspozycji jeden głos, a to w jaki sposób głos ten zostanie oddany, zależy od sposobu zastosowania przez nich przepisów Kodeksu cywilnego o współwłasności. W głosowaniu nad przedmiotową uchwałą przy lokalu nr (...) podpis złożył jeden współwłaściciel, a powód nie wykazał jego umocowania do oddania głosu w imieniu współwłaścicieli.

Mając na uwadze powyższe Sąd stwierdził, iż ww. uchwały nie zostały podjęte głosami reprezentującymi w wysokości udziałów na ogólną liczbę, co oznacza, że podjęto je z naruszeniem ustawowego wymogu większości głosów liczonej według większości udziałów zgodnie art. 23 ust. 2 u.w.l..

Uchwały te nie stanowią wyrażenia woli zebrania współwłaścicieli, a zatem stanowią uchwały nieistniejące. W konsekwencji przedłożenie tych uchwał nie mogło stanowić o wykazaniu przez stronę powodową dochodzonego roszczenia.

Stanowczego podkreślenia w tym miejscu wymagało, że w myśl ogólnej zasady wyrażonej w art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Zgodnie z obowiązującą procedurą cywilną nie do sądu należy zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Innymi słowy sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzania z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności spornych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 kpc). Obowiązek przedstawiania dowodów spoczywa bowiem na stronach (art. 3 kpc), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 kpc) spoczywa na tej stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne.

W ocenie Sądu strona powodowa nie zdołała wykazać w niniejszym postępowaniu, wysokości należnych od pozwanego zaliczek. Niekwestionowanym było przy tym założenie, że wydając wyrok sąd musi opierać się na takim materiale dowodowym, który pozwala zarówno na stwierdzenie istnienia zasadności dochodzonego roszczenia, jak i na ścisłe udowodnienie wysokości dochodzonej w procesie należności. Zasadą jest bowiem, że nie tylko istnienie roszczenia, ale także jego wysokość powinna być wykazana w procesie.

Wzgląd na powyższe przesądzał o rozstrzygnięciu jak w pkt. I wyroku,

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na koszty procesu w niniejszej sprawie składała się kwota 17,00 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz kwota 600,00 zł ustalona na podstawie § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 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. Nr 163, poz. 1349).

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w pkt sentencji wyroku.

.