

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny w składzie następującym:

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Przewodniczący: | SSO Joanna Bitner              |
| Protokolant:    | sekretarka Magdalena Sujkowska |

po rozpoznaniu w dniu 13 października 2016 r. w Warszawie na rozprawie sprawy

z powództwa P. G. (1), M. W. i W. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w P.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej (...) - Geodetów Sp. z o.o. w W.

o stwierdzenie nieistnienia uchwały nr 1/2015 z dnia 10 marca 2015 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P., ewentualnie o stwierdzenie nieważności tej uchwały, ewentualnie o uchylenie tej uchwały

I. powództwo oddała;

II. obciąża P. G. (1), M. W. i W. W. solidarnie kosztami postępowania w sprawie w całości, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku.

Sygn. III C 307/15

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 19 marca 2015 r. (data stempla pocztowego k. 25) **powodowie P. G. (1), M. W. i W. W.** wnieśli przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w P. pozew o stwierdzenie nieistnienia uchwały Wspólnoty nr 1/2015 z dnia 10 marca 2015 roku, ewentualnie o stwierdzenie nieważności tej uchwały, ewentualnie o uchylenie tej uchwały. Uchwałą tę podjęto w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną i wyboru zarządu – i w jej wyniku odwołano dotychczasowy zarząd i zmieniono sposób zarządu Wspólnotą. Uchwała została sporządzona w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem A. S. w kancelarii przy ul. (...) lok. 23 za nr Rep. A 327/2015.

Powodowie podnieśli, że uchwała została rzekomo podjęta jednoosobowo, tj. przez R. D., który występował w imieniu własnym (posiadając 0,78% głosów) oraz jako pełnomocnik innych właścicieli lokali, reprezentując łącznie 53,41% głosów – jednak w rzeczywistości, w związku z nieprawidłowościami dotyczącymi pełnomocnictw, uchwała ta nie została podjęta.

Zebranie rozpoczęło się bez formalnego zwołania.

Powodowie podważali uprawnienie R. D. do reprezentowania większości właścicieli lokali, a to z uwagi na brak prawidłowych pełnomocnictw, a także nieokazanie ich powodom na ich żądanie.

Powodowie podnosili, że pełnomocnictwa te – jako udzielone do dokonania czynności w koniecznej formie aktu notarialnego – również pod rygorem nieskuteczności powinny być udzielone w tej samej formie. Złożone zaś przez pozwaną pełnomocnictwa są pisemne. Wedle powodów pełnomocnictwa te powinny być udzielone przez wszystkich współwłaścicieli lokalu, na który przypadają głosy, mające być reprezentowane przez pełnomocnika. Ponadto powinny mieć charakter rodzajowy, jako obejmujące upoważnienie do działania przekraczającego zwykły zarząd. Tymczasem upoważniały one R. D. do zmiany sposobu zarządu – ale już nie do powołania nowego zarządu. Czynność powołania nowego zarządu, jest zatem nieważna – a bez niej z kolei nie można w sposób ważny i skuteczny odwołać poprzedniego zarządu.

Z powodu tych wszystkich okoliczności: braku quorum, braku pełnomocnictw, braku ważnych pełnomocnictw w przypadku lokali wspólnych, brak udzielenia pełnomocnictw rodzajowych i brak formy notarialnej pełnomocnictw – które to braki, zdaniem powodów, nie podlegają konwalidacji – powodowie wnosili o stwierdzenie, że zaskarżona uchwała nie istnieje, ewentualnie jest nieważna, ewentualnie powinna być uchylona.

Powodowie wnosili też o zasądzenie kosztów.

W toku postępowania **interwencję uboczną po stronie powodów zgłosiła (...) – Geodetów sp. z o.o. w W.**. Interwenient uboczny poparł stanowisko powodów w sprawie. (k. 265-266)

**Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w P.** wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów. Zdaniem pozwanej zaskarżone uchwały zostały podjęte prawidłowo, nie są niezgodne z przepisami czy umową właścicieli, i nie naruszają zasad prawidłowego zarządzenia nieruchomością wspólną czy istotnych interesów powodów.

Pozwana zaprzeczyła twierdzeniom powodów, jakoby któreś – nie wskazane konkretnie przez powodów – lokale były objęte wspólnością małżeńską ustawową; a gdyby takowe istniały – aby pełnomocnictw R. D. do podjęcia zaskarżonej uchwały nie udzielili oboje małżonkowie; albo aby jedno z małżonków, które takiego pełnomocnictwa R. D. udzieliło, nie miało na to zgody i umocowania od drugiego z małżonków. Zdaniem pozwanej powodowie nie wykazali swoich przeciwnych twierdzeń w tym zakresie – a to na nich, zgodnie z art. 6 k.c., spoczywał ciężar ich wykazania.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W budynku przy ul. (...) w P. znajduje się 97 lokali, stanowiących odrębną własność, których właściciele tworzą Wspólnotę Mieszkaniową (...) w P.. Budynek został wybudowany przez dewelopera (...) (...) P. G., W. M., M. (...) spółka jawna w W.. Z kolei spółka (...) sp. z o.o. w W. pozostała członkiem Wspólnoty jako właściciel udziału w jednym lokalu niemieszkalnym KW (...).

Trio - (...)Geodetów P. G., W. M., M. (...) spółka jawna w W. - sprawowała we wspólnocie zarząd powierzony (umowny).

Udziałowcami deweloperskiej Spółki byli powodowie: P. G. (1), M. W. i W. W.. Są oni nadal współwłaścicielami dwóch lokali pozwanej Wspólnoty: nr (...) (KW (...)) i nr 76 (KW (...)).

(niesporne; wydruki z ksiąg wieczystych k. 12-15, wydruk z przykładowego aktu notarialnego k. 40-48v., wydruk z KRS k. 49-54)

We Wspólnocie narastał konflikt między członkami Wspólnoty a deweloperem, który sprawował ustawowy zarząd Wspólnotą, a także udziałowcami dewelopera, którzy dysponowali dostępem do konta Wspólnoty.

(niesporne; wydruki korespondencji k. 20-22v.)

W dniu 10 marca 2015 r. R. D. – członek tej Wspólnoty Mieszkaniowej – jednoosobowo i bez okazywania pełnomocnictw - przeprowadził w kancelarii notarialnej zebranie Wspólnoty, na którym podjął uchwałę nr 1/2015 o odwołaniu zarządu i zmianie sposobu zarządu oraz powołaniu nowego zarządu.

Uchwałą tą na podstawie art. 18 ust. 2a, art. 20 i art. 23 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali odwołano dotychczasowy zarząd powierzony, sprawowany przez spółkę (...) (...) P. G., W. M., M. (...) spółka jawna w W. – zmieniono zarząd z powierzonego (umownego) na ustawowy – i powołano nowy zarząd, pięciosobowy, w osobach R. D., A. H., E. W., A. P. i G. T..

(niesporne; kopia wypisu z aktu notarialnego k. 16-19)

R. D. działał przy tym w imieniu własnym oraz członków Wspólnoty, którzy udzielili mu do tego pełnomocnictwa – reprezentując łącznie udziały w nieruchomości wspólnej wynoszące w sumie (...) części – to jest 53,41% głosów właścicieli Wspólnoty (przyjmując głosy za odpowiadające udziałom w nieruchomości wspólnej). Pełnomocnictwa te otrzymał od właścicieli lokali przed zebraniem 10 marca 2015 r.

(twierdzenia pozwanej; kopia wypisu z aktu notarialnego k. 16-22v., pełnomocnictwa k. 98-174)

**Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie** częściowo niespornych twierdzeń stron oraz na podstawie zgromadzonych w aktach dokumentów.

Sąd oddalił wnioski dowodowe powodów o przesłuchanie w charakterze świadków wszystkich członków Wspólnoty dla wykazania, czy byli zawiadomieni o zebraniu Wspólnoty oraz czy udzielili R. D. pełnomocnictw, a jeśli tak – to w jakiej formie i w jakim zakresie. Wynikało to bowiem w sposób wystarczający z dokumentów pełnomocnictw złożonych do akt sprawy przez pozwaną. W zakresie przeciwnym osnowie tych dokumentów lub wykraczających ponad tę osnowę – słuchaniu tych świadków sprzeciwiał się przepis art. 247 k.p.c. Przede wszystkim jednak wskazane okoliczności były już tymi dokumentami dostatecznie wyjaśnione. Dokumenty te nie budziły wątpliwości Sądu: były opatrzone datą, zawierały tekst upoważnienia udzielonego R. D., były opatrzone czytelnymi podpisami albo parafkami postawionymi obok czytelnie zapisanego imienia i nazwiska. Te dokumenty prywatne były w ocenie Sądu wystarczające dla ustalenia, że osoby, które je podpisały – udzieliły zawartych w ich osnowie pełnomocnictw. Samo gołosłowne - nawet nie zaprzeczenie, ale zasygnalizowanie niepewności co do tego faktu przez powodów – nie było, w ocenie Sądu, wystarczające dla powzięcia przez Sąd wątpliwości w tym zakresie. Przesłuchanie wszystkich tych osób – których samo wymienienie zajęło 4 strony formatu A4 (k. 23-24v.) - było zatem zbędne, i tylko przedłużyłoby postępowanie.

Powodowie twierdzili, że 52 lokale we Wspólnocie są przedmiotem współwłasności ułamkowej albo są objęte współwłasnością małżeńską łączną ustawową. Te objęte wspólnością małżeńską ustawową to, zdaniem powodów, 23 lokale o numerach: 1, 3, 4, 6, 8, 9, 11, 17, 18, 25, 27, 35, 44, 47, 49, 64, 67, 77, 78, 80, 81, 90 i 95 – na które w sumie przypada 134 129 udziałów w nieruchomości wspólnej – z 735 524 wszystkich udziałów – co daje 18,25 % wszystkich głosów. Skoro zaś zaskarżona uchwała została rzekomo podjęta większością 53,41 % głosów (udziałów) – to odjęcie od tej liczby owych 18,25 % głosów nieważnych – oznacza, że nie było większości – a zatem uchwały nie podjęto.

Twierdzenie o tym, że powyższe lokale są objęte wspólnością - było od początku kwestionowane przez pozwaną - i powodowie go nie wykazali. W szczególności nie przedstawili na dowód tego twierdzenia nawet wydruków z księgi wieczystej czy wypisów z aktów notarialnych nabycia tych lokali – których to umów ich spółka (deweloper) była stroną.

Sąd uznał zatem, że powodowie nie wykazali, aby powyższe lokale były objęte wspólnością małżeńską – a w konsekwencji aby któreś z pełnomocnictw było pełnomocnictwem od jednego tylko ze współwłaścicieli czy od jednego tylko ze współmałżonków.

Na marginesie należy zaznaczyć, że poza wszystkim – okoliczność ta w ocenie Sądu i tak nie miała znaczenia, ponieważ Sąd orzekający w niniejszej sprawie stoi na stanowisku, że dla ważności głosu wystarczające jest pełnomocnictwo do głosowania (jak i sam akt głosowania) tylko jednego ze współmałżonków – o cm szerzej w dalszej części uzasadnienia.

Sąd oddalił wniosek dowodowy powodów o przesłuchanie stron. Przeprowadzenie tego subsydiarnego dowodu nie było potrzebne – wobec dostatecznego wyjaśnienia wszystkich okoliczności sprawy.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z treścią przepisu art. 25 ust. 1 i ust. 1a ustawy dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. 2000 r., Nr 80, poz. 903, dalej: u.w.l.), stanowiącego materialną podstawę prawną dochodzonych żądań ewentualnych, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową na właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo 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.

W ocenie Sądu zachowanie przez powodów terminu zaskarżenia uchwały właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej nie budzi wątpliwości – uchwała została podjęta w dniu 10 marca 2015 r., zatem termin jej zaskarżenia upływał 21 kwietnia 2015 r. Pozew został zaś wniesiony 19 marca 2015 r. – zatem z zachowaniem ustawowego terminu.

Natomiast żądanie ustalenia nieistnienia uchwały (żądanie główne pozwu) należy rozpatrywać w świetle przepisu art. 189 k.p.c. w zw. z art. 23 ust. 2 u.w.l. To żądanie nie jest ograniczone żadnym terminem, a wyrok Sądu ma tu charakter deklaratoryjny. Tu jednak warunkiem jego dopuszczalności jest wykazanie przez powodów interesu prawnego w żądaniu ustalenia. W ocenie Sądu powodowie taki interes wykazali – jako że są członkami pozwanej Wspólnoty i już z tej racji mają prawo kontroli prawidłowości gospodarowania częścią wspólną nieruchomości. Jednym z głównych przejawów tego gospodarowania jest ustanowienie zarządu Wspólnoty mieszkaniowej, a brak właściwie powołanego zarządu w sposób oczywisty może wpływać na ważność podejmowanych przezeń czynności – i w konsekwencji powodować nawet niepowetowane szkody członków Wspólnoty. Interes prawny powodów przejawia się tu, zdaniem Sądu, już w samym ustaleniu tego, kto jest ustanowiony zarządem wspólnoty – tak, by usunąć jakąkolwiek niepewność w tym zakresie.

Tak więc Sąd nie znalazł żadnych przeszkód formalnych – czy to związanych z terminem wniesienia powództwa, czy posiadaniem przez powodów interesu prawnego w żądaniu wskazanego w pozwie ustalenia – aby merytorycznie rozpoznać powództwo.

Jak ustalono, przed podjęciem zaskarżonej uchwały, to jest 10 marca 2015 roku, R. D. posiadał pełnomocnictwa członków Wspólnoty do podjęcia w ich imieniu określonej w tych pełnomocnictwach uchwały. Nie można zatem zgodzić się ze stanowiskiem powodów, aby brak takowych pełnomocnictw czy ich nieprzedstawienie na żądanie powodów, mogło świadczyć o nieprawidłowości podjęcia zaskarżonej uchwały.

Czynność podjęta przez pełnomocnika w granicach umocowania pociąga skutki bezpośrednio dla reprezentowanego (art. 95 § 2 k.c.). Przepisy nie warunkują ważności czynności prawnej od okazania dokumentu pełnomocnictwa drugiej stronie. Istotnym dla stwierdzenia, czy dana osoba działała skutecznie przy danej czynności jako pełnomocnik, jest sam fakt istnienia w danej dacie umocowania.

Tak więc to treść pełnomocnictw oraz działanie pełnomocnika w zakresie tychże pełnomocnictw - decydują o uznaniu, czy dany głos został oddany ważnie czy nie - a w konsekwencji o tym, czy zaskarżona istnieje i czy jest ważna.

Także wskazywany przez powodów brak formalnego zwołania zebrania członków Wspólnoty (co należy zresztą do obowiązków zarządu – art. 32 ust. 1 u.w.l.) - nie jest wystarczającą podstawą do stwierdzenia, aby nie mogło na nim dojść do podjęcia prawnie skutecznych uchwał. Ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania członków

Wspólnoty do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2007 roku, II CSK 370/06 czy wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 8 stycznia 2014 r., V ACa 734/13).

W konsekwencji przyjąć należy, że posiadanie przez R. D. pełnomocnictw do reprezentowania większości członków Wspólnoty upoważniało go do zwołania zebrania, a następnie podjęcia na nim zaskarżonej uchwały, mimo braku uprzedniego formalnego zawiadomienia o zamiarze podjęcia tego rodzaju działań wobec pozostałych członków Wspólnoty.

Jak wskazano wyżej, nie ustalono, by któreś (i - które) z pełnomocnictw dotyczyło lokali objętych wspólnością (współwłasnością ułamkową albo łączną małżeńską). Dlatego dalsze rozważania zarzutów powodów dotyczących rzekomej wadliwości tych pełnomocnictw – było bezprzedmiotowe.

Tym niemniej Sąd pragnie podkreślić, że nie podziela stanowiska powodów dotyczącego głosowania nad uchwałą przez jedno ze współmałżonków - właścicieli lokalu na zasadzie współwłasności majątkowej małżeńskiej. Zdaniem Sądu głosowanie uchwał Wspólnoty jest czynnością zwykłego zarządu majątkiem wspólnym - art. 36 § 2 krio – i podziela w tym zakresie argumentację przedstawioną w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 maja 2013 r., VI ACa 477/13.

Sąd nie podzielił poglądu powodów, jakoby pełnomocnictwa udzielone R. D. nie były wystarczające. Rzeczywiście, pełnomocnictwo do dokonania czynności głosowania powinno być rodzajowe – i takie właśnie pełnomocnictwa od członków Wspólnoty R. D. otrzymał. Znajdujące się w aktach dokumenty pełnomocnictw jednoznacznie wskazują, jaki jest ich zakres. Wszystkie te pełnomocnictwa zostały udzielone „do głosowania nad uchwałą właścicieli lokali wspólnoty Mieszkaniowej w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną”. Sąd podziela stanowisko pozwanej, że pełnomocnictwo do zmiany formy zarządu zawiera w sobie upoważnienie do wyboru nowego zarządu. Przyjęcie innego rozumowania prowadziłoby do sytuacji niedopuszczalnej i nierozsądnej. Gdyby bowiem na podstawie umocowania do zmiany sposobu zarządu – podjęto taką uchwałę i jednocześnie nie uchwalono by nowego zarządu – Wspólnota byłaby w ogóle pozbawiona jakiegokolwiek zarządu. Poprzedni zarząd byłby już bowiem pozbawiony możliwości działania – bo nie byłby zarządem sprawowanym we właściwy, nowokreślony sposób – zaś nowego zarządu jeszcze by nie było. Jest dla Sądu oczywiste, że nie taka była intencja członków Wspólnoty, wyrażona w przedmiotowych pełnomocnictwach. Zmiana sposobu zarządu oznacza – tak literalnie, jak i z uwzględnieniem rozsądnego, zgodnego z doświadczeniem życiowym rozumowania – zmianę zarządu wspólnoty z dotychczasowego na inny – co w tym przypadku musiało się wiązać ze zmianą sposobu zarządu. Dotychczasowy zarząd był bowiem zarządem sprawowanym przez dewelopera, na zasadzie kontynuacji zarządu nowo powstającą Wspólnotą – zaś członkowie Wspólnoty – postanowili zmienić sposób zarządu i ustanowić zarząd wybierany przez członków Wspólnoty. Jest to dla Sądu oczywiste – zwłaszcza, gdy weźmie się pod uwagę postępujący konflikt członków Wspólnoty z deweloperem.

Tak więc w chwili głosowania zaskarżonej uchwały R. D. działał w imieniu współwłaścicieli nieruchomości wspólnej wskazanych w załączniku do aktu notarialnego - liście do głosowania oraz w zakresie udzielonych mu pełnomocnictw rodzajowych.

Sąd podziela stanowisko pozwanej, że w świetle art. 18 ust. 2a u.w.l. oraz art. 100 § 4 ustawy o notariacie nie ma podstaw do wyprowadzenia z wymogu formy protokołu notarialnego koniecznej dla stwierdzenia dokonania aktu głosowania – wymogu formy aktu notarialnego dla samej uchwały właścicieli. Przepis art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali wskazuje jednoznacznie, że uchwała właścicieli ma być zaprotokołowana przez notariusza, a nie podjęta w formie aktu. Tylko zatem sporządzany przez notariusza protokół z aktu podejmowania uchwały ma mieć formę aktu notarialnego, nie zaś sama uchwała per se. [Tak też przywołana przez pozwaną literatura i orzecznictwo - A. Turlej w: R. Strzelczyk, A. Turlej „Własność lokali. Komentarz.” Wyd. 4, Warszawa 2015; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 2 października 2007 r., I ACA 756/07; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 20 października 2011 r., I ACa 526/11. Sąd podziela wskazaną tam argumentację.]

Na koniec należy zaznaczyć, że podjęcie przez wspólnotę późniejszych uchwał jest irrelewantne dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, ponieważ oceny uchwały Sąd dokonuje z punktu widzenia okoliczności jej podjęcia, a nie tego, co wydarzyło się później.

Mając to wszystko na uwadze, Sąd oddalił powództwo i orzekł jak w punkcie I. wyroku.

W punkcie II. wyroku Sąd orzekł o kosztach, na podstawie art. 98 k.p.c., i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu - całością kosztów obciążył pozwaną. Szczegółowe wyliczenie tych kosztów Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu wyroku, zgodnie z art. 108 1 k.p.c.