

Sygn. akt I C 49/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Piotr Daniszewski

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Nowakowska

po rozpoznaniu w dniu 19 stycznia 2018 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa D. M. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy

(...) w G.

o ustalenie nieistnienia ewentualnie o stwierdzenie nieważności uchwały

I. oddała powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały,

II. oddała powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały,

III. zasądza od powoda D. M. (1) na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w G. kwotę 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

IV. zasądza od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku na rzecz radcy prawnego T. Ł. kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) podwyższoną o kwotę podatku od towarów i usług tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu.

Na oryginale właściwy podpis

UZASADNIENIE

Powód D. M. (1) po sprecyzowaniu swych roszczeń domagał się ustalenia nieistnienia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w G. nr (...) z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie udzielenia radcy prawnemu - K. B. pełnomocnictwa do występowania w sprawach sądowych i administracyjnych związanych z zadłużeniem powoda. Tytułem żądania zgłoszonego ewentualnie domagał się stwierdzenia nieważności powyższej uchwały. W uzasadnieniu pozwu wyjaśnił, iż jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w G.. W nieruchomości tej znajduje się łącznie (...) lokali, co oznacza, że doszło jedynie do powstania tzw. małej wspólnoty mieszkaniowej. W dniu 24.02.2016 r. przeprowadzono głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów nad uchwałą nr (...) w sprawie udzielenia radcy prawnemu K. B. pełnomocnictwa do występowania w sprawach sądowych i administracyjnych związanych z zadłużeniem M. M. (1) i D. M. (1). O podjętej uchwale powód dowiedział się przy odbiorze korespondencji z Sądu Rejonowego Gdańsk - Południe w Gdańsku - w postaci nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 22.08.2016 r. Załączony do pisma dokument, który stanowił umocowanie dla radcy prawnego, zawierał brak wymaganej większości współwłaścicieli (jedynie 50%) oraz brak pełnomocnictwa dla D. K., która podpisała się w

imieniu J. W.. Ponadto podpis właścicielki E. Z. został sfalszowany. W dniu 14.10.2016 r. powód złożył sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym m.in. wskazał, iż E. Z. zaprzeczyła obecności na zebraniu i podpisom na uchwale oraz że nigdy nie otrzymał wezwania do zapłaty i że nie podjęto z nim próby mediacji. W ocenie powoda, zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem, narusza zasady prawidłowego zarządzania, interes wspólnoty, społeczny oraz osobisty powoda.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w G. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu. Pozwana zarzuciła, że z uwagi na to, że jest tzw. małą wspólnotą mieszkaniową, to nie mają do niej zastosowania przepisy regulujące zarząd nieruchomością wspólną w formie podejmowania uchwał przez właścicieli lokali. W takiej sytuacji powód nie może kwestionować uchwały nr (...) z dnia 24 lutego 2016 r. w drodze procesu cywilnego, tym bardziej że nie posiada interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia lub stwierdzenia nieważności przedmiotowej uchwały.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w G. objęty jest wspólnością ustawową małżeńską D. M. (1) i M. M. (2). W budynku przy ulicy (...) w G. znajduje się jeszcze pięć lokali mieszkalnych, których właściciele tworzą tzw. małą wspólnotę mieszkaniową.

(okoliczność bezsporna oraz dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) k. 5-9, wypis k. 10).

Ani w umowach o ustanowieniu odrębnej własności lokali, ani też w późniejszej umowie w formie aktu notarialnego, właściciele tworzący Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy (...) w G. nie określili sposobu zarządu nieruchomością wspólną. W dniu 12.12.2012 r. zawarto co prawda umowę o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną, jednakże nie zachowano formy aktu notarialnego oraz w jej treści nie przewidziano sposobu zarządu w formie podejmowania uchwał przez właścicieli lokali.

(dowód: umowa o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną k. 11-14, pismo do zarządcy nieruchomości z dnia 14.10.2014 r. k. 15-16).

W dniu 24.02.2016 r. właściciele lokali należących do pozwanej Wspólnoty podjęli uchwały o numerach od (...) do (...) w trybie indywidualnego zbierania głosów. Uchwała nr (...) dotyczyła udzielenia rady prawnemu - K. B. pełnomocnictwa do występowania w sprawach sądowych i administracyjnych związanych z zadłużeniem M. M. (1) i D. M. (1), właścicieli lokalu nr (...). Za podjęciem uchwały głosowała J. W., H. i D. M. (2) oraz E. Z.. Za E. Z. podpisała się jej córka - L. S..

W dniu 24.05.2016 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...), reprezentowana przez radcę prawnego K. B., wystąpiła z powództwem o zapłatę przeciwko M. M. (1) i D. M. (1). W dniu 22.08.2016 r. Sąd Rejonowy Gdańsk - Południe w Gdańsku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu. Od powyższego nakazu zapłaty D. M. (1) i M. M. (1) wnieśli sprzeciw, domagając się oddalenia powództwa w całości.

W dniu 24.11.2016 r. za podjęciem uchwały nr (...) oddała głos także Gmina Miasta G., dysponująca udziałem w wysokości 18% w nieruchomości wspólnej. W dniu 23.02.2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w G. podjęła uchwałę nr (...). Zgodnie z tą uchwałą, ponownie udzielono rady prawnemu K. B. pełnomocnictwa do występowania w sprawach sądowych i administracyjnych związanych z zadłużeniem lokalu nr (...).

W uchwale nr (...) z dnia 27.06.2017 r. członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) - Gmina Miasta G., D. K., E. M. oraz E. Z. zatwierdzili wszystkie czynności podjęte przez radcę prawnego K. B., który pierwotnie działał opierając się na pełnomocnictwie udzielonym na podstawie kwestionowanej uchwały nr (...).

(dowód: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 22.08.2016 r. w sprawie I Nc 4128/16 k. 19, pozew w postępowaniu upominawczym z dnia 24.05.2016 r. k.20-31, sprzeciw od nakazu zapłaty k. 32-36, uchwała nr (...) k. 40, uzupełniona uchwała nr (...) k. 68, lista obecności na zebraniu w dniu 24.02.2016 r. k. 41, protokół z

zebrania wspólnoty w dniu 24.02.2016 r. k. 42, uchwała nr (...) z dnia 24.02.2016 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego k. 43-44, uchwała nr (...) w sprawie rocznego planu gospodarczego k. 45, uchwała nr (...) w sprawie niedoboru finansowego k. 46, uchwała nr (...) w sprawie zmiany rachunku bankowego k. 47, uchwała nr (...) w sprawie planu gospodarczego k. 48, odpis księgi wieczystej nr (...) k. 49-53, odpis księgi wieczystej nr (...) k. 54-58, odpis księgi wieczystej nr (...) k. 59-65, odpowiedź na sprzeciw k. 67, pełnomocnictwo dla D. i E. K. k. 69-70, pełnomocnictwo dla L. S. k. 71, uchwała nr (...) z dnia 23.02.2017 r. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa radcy prawnemu K. B. k.147, uchwała nr (...) k. 215)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w całości w oparciu o dokumenty przedstawione przez strony, których autentyczność nie była kwestionowana. Ustalając okoliczności faktyczne należało jednak wziąć pod uwagę wyłącznie te dokumenty, które miały znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd skupił się bowiem na kwestii możliwości zaskarżenia przedmiotowej uchwały, gdyż od tego zależały ewentualne dalsze rozważania co do meritum sprawy. Z tych przyczyn pozostałe wnioski dowodowe stron, a szczególności dotyczące przesłuchania świadków, zostały przez Sąd oddalone, jako nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu.

W ocenie Sądu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie i to w zakresie obu zgłoszonych żądań.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż stosownie do art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 – dalej w skrócie: „u.w.l.”), ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Powstaje ona z mocy prawa, gdy w skład nieruchomości wchodzi co najmniej dwa lokale będące własnością różnych osób. Sposób zarządu nieruchomością wspólną, zgodnie z art. 18 ust. 1 u.w.l., może być określony w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie później zawartej w formie aktu notarialnego. Jeżeli nie doszło do określenia sposobu zarządu według tych reguł, to zastosowanie będą miały dalsze przepisy rozdziału czwartego ustawy o własności lokali (art. 18 ust. 3), które uzależniają określenie tego sposobu od liczby lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, należących do dotychczasowego właściciela. Z art. 19 u.w.l. wynika, że jeżeli liczba lokali nie przekracza siedmiu, to do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego. Powyższe odesłanie w zakresie zarządu małą wspólnotą mieszkaniową dotyczy przede wszystkim przepisów od art. 199 k.c. do art. 209 k.c. W uchwale z dnia 7 października 2009 r., III CZP 60/90 (OSNC 2010, nr 4, poz. 50) Sąd Najwyższy jednoznacznie stwierdził, że odniesienie to oznacza, iż zarząd małą wspólnotą mieszkaniową ma charakter zarządu właścicielskiego (bezpośredniego), wykonywanego przez samych właścicieli. Uregulowanie art. 199 do 209 k.c. uznał za kompletne i niewymagające sięgania do innych zasad określonych w przepisach szczególnych. Istota tak sprawowanego zarządu opiera się na czynnościach faktycznych i prawnych samych współwłaścicieli - bez podejmowania uchwał stwierdzających możliwość ich dokonania. Uwzględnić także możliwość zwrócenia się do sądu w określonych wypadkach. Wyłączeniu podlegają zatem przepisy dotyczące zarządu nieruchomością wspólną w dużej wspólnotcie, także związane z podejmowaniem uchwał i ich zaskarżaniem do sądu. Art. 18 ust. 1 u.w.l. przewiduje jednak możliwość innego określenia sposobu zarządu, w tym stosowania przepisów przewidzianych dla dużych wspólnot mieszkaniowych (art. 21 i nast. u.w.l.). W takim przypadku zastosowanie będzie miał także art. 25 u.w.l. przewidujący zaskarżanie uchwał. Podsumowując, art. 25 ustawy o własności lokali nie ma zastosowania, jeżeli właściciele lokali tworzący tzw. małą wspólnotę mieszkaniową nie określili sposobu zarządu nieruchomością wspólną w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali lub w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego. W tym samym nurcie Sąd Najwyższy wypowiedział się w wyroku z dnia 8 września 2016 r. II CSK 817/15 (LEX nr 2160133).

Tymczasem ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd w niniejszej sprawie nie dają podstaw do przyjęcia, że sposób zarządu nieruchomością wspólną określono odrębnie, w szczególności w sposób właściwy dla tzw. dużej wspólnoty. Nie dokonano tego ani w umowach o ustanowienie własności lokali, ani w drodze zawartej później umowy notarialnej. Ustanowienia odrębnego sposobu zarządu nieruchomością wspólną nie sposób upatrywać w umowie z dnia 12.12.2012 r., zawartej z A. P.. Umowa ta nie odpowiada bowiem przytoczonym wymogom. W związku z powyższym, decyzja

podjęta przez członków małej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G. w postaci udzielenia pełnomocnictwa K. B., nie może być równoznaczna z uchwałą wspólnoty podlegającą zaskarżeniu w trybie art. 25 u.w.l., czy też na podstawie art. 189 k.p.c. Nie posiada bowiem cech uchwały wspólnoty mieszkaniowej w rozumieniu art. 25 ustawy o własności lokali. Podkreślić przy tym należy, że po stronie powoda nie sposób dopatrzeć się także interesu prawnego w żądaniu ustalenia i to w przypadku obu roszczeń (głównego i ewentualnego), gdyż jak przyjmuje się powszechnie w doktrynie i orzecznictwie interes prawny w żądaniu ustalenia nie istnieje w szczególności wtedy, gdy strona może dochodzić swych praw i roszczeń w inny dopuszczalny sposób. Jak wyjaśniono, powód może dochodzić kwestii związanych z zarządem nieruchomości wspólną w postępowaniu nieprocesowym wykorzystując przepisy o współwłasności rzeczy. Z kompletności uregulowania zarządu w przepisach art. 199 do 209 k.c. wynika możliwość skorzystania z ochrony tam przewidzianej, a zatem nie można przyjąć, że istnieje obiektywna niepewność stanu prawnego lub prawa, wymagająca sięgania po ochronę przewidzianą w art. 189 k.p.c.

Reasumując, skoro w rozstrzyganej sprawie przepisy art. 189 k.p.c. oraz art. 25 u.w.l. nie miały zastosowania, to powództwo podlegało oddaleniu w całości. Podjęcie decyzji przez członków wspólnoty w formie uchwały nie jest bowiem równoznaczne z tym, że jest to uchwała podlegająca zaskarżeniu na podstawie art. 25 u.w.l., czy też na podstawie art. 189 k.p.c. jako nieistniejąca. Przedmiotem zaskarżenia może być jedynie taka czynność (uchwała) podjęta przez podmiot, w którego kompetencji leży podejmowanie czynności w takiej formie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2016 r. II CSK 817/15, LEX nr 2160133).

O kosztach procesu rozstrzygnięto w punkcie II sentencji zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu oraz zasadą kosztów niezbędnych i celowych, na mocy przepisów art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.. Biorąc pod uwagę fakt, że powództwo zostało oddalone w całości, Sąd obciążył powoda całością kosztów procesu poniesionych przez stronę pozwaną, na które składały się koszty zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w łącznej wysokości 377 zł, ustalone zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r. poz. 265). Okoliczności sporu nie przekonały Sądu co do tego, aby na rzecz strony pozwanej należało zasądzić koszty zastępstwa procesowego w wysokości wykraczającej poza stawkę minimalną; na rzecz tego stanowiska nie przemawiał czas trwania procesu, ani nakład pracy pełnomocnika pozwanej.

O kosztach pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu orzeczono w pkt III wyroku na podstawie § 4, § 5 i § 14 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. z 2016 r., poz. 1715 z późn. zm.).