

Sygn. akt: I C 88/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Rybarczyk
Protokolant:	protokolant sądowy Joanna Dudzińska

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2018 r. w Bydgoszczy

sprawy z powództwa **M. C.**

przeciwko A. S., O. Ż., Wspólnocie Mieszkaniowej 20 Stycznia 1920r. nr 19 w B., A. Ż.

o uchYLENIE, stwierdzenie nieważności albo o ustalenie nieistnienia uchwał i stwierdzenie nieistnienia umów

1. oddała powództwo,
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej 20 Stycznia 1920 r. nr 19 w B. kwotę 540 zł (pięćset czterdzieści złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego,
3. kosztami sądowymi, od których powódka była zwolniona obciąża Skarb Państwa.
4. W stosunku do pozwanych A. S., A. Ż. i O. Ż. wyrok jest zaoczny.

SSO Wojciech Rybarczyk

Sygn. akt: I C 88/17

UZASADNIENIE

Powódka M. C., po sprecyzowaniu żądania pozwu, wniosła o ustalenie nieistnienia uchwały nr 09/2016 z dnia 21 września 2016 r. **pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej 20 stycznia 1920 19 z siedzibą w B.** Żądanie powódki obejmowało również ustalenie nieistnienia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowy sprzedaży, oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, umowy o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej zawartej w dniu 21 listopada 2016 r. przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej 20 stycznia 1920 19 z siedzibą w B. z **pozwanymi A. S., O. Ż. i A. Ż.** Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podała następujące okoliczności uzasadniające roszczenie. Zaskarżona umowa z dnia 21 listopada 2016 r. została zawarta ze strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przez Zarząd nie legitymujący się umocowaniem do zawarcia tej umowy, bowiem w dniu 21 września 2016 r. prawnie skutecznego pełnomocnictwa udzielił Zarządowi Wspólnoty tylko jeden jej członek, posiadający 13,54 % całości udziału. Nadto wspomniane

umocowanie nie określało elementów, które dla bytu czynności umocowanego miałyby konstytutywne znaczenie (essentialia negotii), natomiast miało charakter blankietowy i w zasadzie pozwalało Zarządowi Wspólnoty na podjęcie dowolnych rozstrzygnięć, dotyczących mienia wspólnego Wspólnoty Mieszkaniowej. Powódka podniosła, iż z uwagi na powyższe umocowanie to było bezwzględnie nieważne. W dalszej części uzasadnienia sprecyzowano, iż zarzutem sformułowanym przez powódkę przeciwko istnieniu spornej uchwały jest fakt braku prawidłowego zwołania Zebrania Wspólnoty wyznaczonego na dzień 21 września 2016 r. oraz braku prawidłowego umocowania osób uczestniczących w Zebraniu Wspólnoty do udziału w nim i do głosowania, ponad reprezentację udziałów wynoszących 13,54 %. W piśmie procesowym z dnia 9 lutego 2017 r. wyjaśniono, iż podstawą materialnoprawną żądań wskazanych w petitum pozwu z dnia 4 stycznia 2017 r. jest art. 189 k.p.c., natomiast podstawą faktyczną dla ustalenia nieistnienia zaskarżonych czynności prawnych jest ich bezwzględna nieważność.

Postanowieniem z dnia 23 stycznia 2017 r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy na podstawie przepisu art. 25 § 1 k.p.c. ustalił wartość przedmiotu sporu na kwotę 98.605,00 zł i na podstawie przepisu art. 17 pkt 4 k.p.c. w związku z przepisem art. 25 § 3 k.p.c. oraz 17 pkt 4² k.p.c. uznał swą niewłaściwość rzeczową i przekazał sprawę do Sądu Okręgowego w Bydgoszczy.

(postanowienie k. 43 akt)

Postanowieniem z dnia 22 maja 2017 r. Sąd na podstawie art. 102 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zwolnił powódkę od kosztów sądowych w całości.

(postanowienie k. 158 akt)

W odpowiedzi na pozew z dnia 8 grudnia 2017 r. pozwana **Wspólnota Mieszkaniowa 20 stycznia 1920 19 z siedzibą w B.** wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana Wspólnota w pierwszej kolejności podniosła zarzut braku interesu prawnego w sformułowaniu żądania wydania orzeczenia ustalającego na podstawie art. 189 k.p.c., natomiast w dalszej części uzasadnienia wskazała na brak podstaw merytorycznych dla uwzględnienia żądania.

W piśmie z dnia 20 grudnia 2017 r. pozwany **O. Ż. poinformował**, iż nie może być stroną w niniejszej sprawie, bowiem na podstawie Umowy Majątkowej Małżeńskiej (...) oraz Umowy o Podziale Majątku Wspólnego (...), zawartymi w dniu 1 czerwca 2017 r. przed notariuszem J. N. w B. jedynym właścicielem przedmiotowego lokalu jest wymieniona wśród pozwanych A. Ż.. Treść pisma w/w pozwanego nie dawała podstaw do uznania, iż wdał się on w spór co do istoty sprawy.

Pozwani A. S. i A. Ż. nie złożyli odpowiedzi na pozew, a także prawidłowo zawiadamiani nie stawiali się na rozprawę w dniu 7 sierpnia 2018 r., 7 września 2018 r. i 20 listopada 2018 r.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymywały swoje wcześniej wyartykułowane stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił, co następuje:

Powódka M. C. oraz jej mąż C. C. są współwłaścicielami lokalu nr (...) przy ul. 20 stycznia 1920 r. nr 19 w B.. Z własnością tego lokalu związane jest prawo współwłasności do wszelkich części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomości gruntowej, na której stoi tenże budynek. Właściciele lokali położonych w tej nieruchomości oraz części wspólnej nieruchomości tworzą Wspólnotę Mieszkaniową 20 stycznia 1920 19, ujętą w rejestrze REGON pod nr (...).

Dowód: okoliczność bezsporna, a nadto:

odpis zwykły księgi wieczystej KW (...) z dnia 4 stycznia 2017 r. /k. 20 v. akt/,

wydruk z Bazy Internetowej REGON, prowadzonej przez GUS, dla Wspólnoty Mieszkaniowej 20 stycznia 1920 19/k. 21 v. akt/.

(...) nieruchomością wspólną zostało powierzone w trybie art. 18 ustawy o własności lokali spółce Administracja (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą przy ul. (...), (...)-(...) B..

Okoliczność bezsporna.

W dniu 21 września 2016 r. na zebraniu właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę została podjęta uchwała o nr 09/2016 przed notariuszem M. M. w formie aktu notarialnego (repertorium A nr 6940/2016) w sprawie udzielenia zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do zawierania umów, stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

W uchwale tej właściciele lokali wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej w B. przy ul. 20 stycznia 1920 roku pod numerem 19 postanowili udzielić Zarządowi Wspólnoty umocowania m.in. do:

- 1) złożenia – ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali – oświadczenia o zmianie przeznaczenia części nieruchomości wspólnej – strychu;
- 2) zawarcia – ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali – umowy ustanowienia odrębnej własności lokali oraz umowy sprzedaży lokali, powstałych w wyniku przebudowy części nieruchomości wspólnej – strychu;
- 3) zawarcia – ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali – umowy o zmianie wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, w następstwie powstania odrębnej własności lokali przebudowanych.

Przewodnicząca zebrania – przedstawicielka Zarządcy D. B. złożyła do protokołu zebrania oświadczenie, iż niniejsze zebranie zostało zwołane prawidłowo oraz że na zebraniu obecni są właściciele lokali lub ich pełnomocnicy, reprezentujący łącznie (...) udziałów w nieruchomości wspólnej, w związku z czym jest ono zdolne do podejmowania uchwał. W głosowaniu jawnym udział wzięło osobiście siedmiu właścicieli lokali, reprezentujących łącznie (...) udziałów w nieruchomości wspólnej. A. J. udzielił pełnomocnictwa w zwykłej formie pisemnej do głosowania swojej małżonce W. J.. W tej samej formie pełnomocnictwa do głosowania udzielili O. Ż. swojej małżonce A. Ż., J. B. swojej małżonce R. B., W. T. – swojej małżonce M. T. oraz K. W. – swojemu małżonkowi Ł. W.. Ł. W. pełnomocnictwa do głosowania w zwykłej formie pisemnej udzieliła również K. D. (1). (...) podjęciem uchwały głosowali: W. J. i jej małżonek (126 udziałów), A. Ż. i jej małżonek (115 udziałów), R. B. i jej małżonek (79 udziałów), M. T. i jej małżonek (147 udziałów), Ł. W. i jego małżonka (95 udziałów), K. D. (1) przez pełnomocnika Ł. W. (82 udziały) oraz P. T. (164 udziały). (...) podjęciem uchwały nr 09/2016 oddano zatem 7 głosów, reprezentujących łącznie (...) (67%) udziałów w nieruchomości wspólnej. Nie oddano głosów „przeciw” lub głosów „wstrzymujących się”, przy czym w zebraniu nie brali udziału powódka i jej małżonek oraz Gmina B..

Dowód: uchwała nr 09/2016 wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej w B. przy ul. 20 stycznia 1920 roku pod numerem 19 w sprawie: udzielenia zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do zawierania umów, stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną /k. 17 – 18 v. akt/,

załącznik do uchwały nr 09/2016 /k. 15 akt/,

pełnomocnictwo do głosowania dla W. J. /k. 224 akt/,

pełnomocnictwo do głosowania dla A. Ż. /k. 225 akt/,

pełnomocnictwo do głosowania dla R. B. /k. 226 akt/,

pełnomocnictwo do głosowania dla M. T. /k. 227 akt/,

pełnomocnictwo do głosowania dla Ł. W. /k. 14 v. akt/.

O zwołanym przez zarządcę wspólnoty zebraniu właścicieli lokali w dniu 21 września 2016 r. Administracja (...) poinformowała pismem z dnia 6 września 2016 r., w którym podano także godzinę i miejsce zebrania, a nadto wskazano na porządek jego obrad. Zgodnie z punktami 6 i 7 porządku obrad na zebraniu w dniu 21 września 2016 r. planowano przedstawić i podjąć uchwałę w sprawie odwołania pełnomocnictwa A. J. oraz uchwałę w przedmiocie udzielenia Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej Pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Projekty wskazanych uchwał stanowiły załącznik do zawiadomienia. Z treści projektu uchwały w przedmiocie udzielenia Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej Pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną wynikało jakiej części nieruchomości przedmiotowe pełnomocnictwo ma dotyczyć – a mianowicie strychu. Mąż powódki potwierdził własnoręcznym podpisem odbiór w dniu 7 września 2016 r. zawiadomienia o przedmiotowym zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej. Fakt odbioru niniejszej korespondencji w dniu 7 września 2016 r. C. C. potwierdził także w piśmie kierowanym do Administracji (...) z dnia 13 września 2016 r. Zawiadomienie o zebraniu wraz z załącznikami zostało wysłane również powódce listem poleconym – nadanym w dniu 8 września 2016 r. Przesyłka po podwójnym awizowaniu została odebrana przez powódkę w dniu 23 września 2016 r.

Dowód: zawiadomienie z dnia 6 września 2016 r. wraz z załącznikami /k. 215 – 217 akt/,

potwierdzenie odbioru zawiadomienia z dnia 6 września 2016 r. o zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej /k. 214 akt/,

wydruk ze strony (...) wygenerowany w dniu 2 marca 2017 r. wraz z potwierdzeniem odbioru/k. 218 – 219 v. akt/,

pismo męża powódki z dnia 13 września 2016 r. /k. 220 akt/,

przesłuchanie członka zarządu M. T. w charakterze strony pozwanej /k. 360 akt/ (00:50:42 – 00:59:22).

Przeprowadzenie zebrania w sprawie podjęcia przedmiotowej uchwały nr 09/2016 zaplanowano na poprzedzającym je zebraniu Wspólnoty w czerwcu 2016 r., na którym obecna była również powódka. Na wniosek powódki wyznaczono termin kolejnego zebrania po wakacjach – na wrzesień 2016 r.

Dowód: przesłuchanie członka zarządu M. T. w charakterze strony pozwanej /k. 360 akt/ (00:50:42 – 00:59:22),

przesłuchanie powódki /k. 360 – 361 akt/ (00:31:13 – 01:03:08).

Zgodę na zmianę przeznaczenia części pomieszczeń strychu (poddasza) na cele mieszkalne, na ustanowienie odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, powstałych w wyniku przebudowy pomieszczeń poddasza (strychu) oraz zgodę na sprzedaż tych lokali i na zmianę wysokości udziałów przysługujących właścicielom pozostałych lokali w następstwie powstania odrębnej własności lokalu wyraziła pozwana Wspólnota uchwałą nr 1 z dnia 30 lipca 2008 roku. W uchwale nr 1 z dnia 30 lipca 2008 roku ustalono również warunki ustanowienia odrębnej własności lokali oraz umowy sprzedaży lokali mieszkalnych, powstałych w wyniku przebudowy części nieruchomości wspólnej – strychu. W uchwale przyrzeczono przeniesienie własności strychu na rzecz O. Ź. i A. Ź. pod warunkiem wpłacenia przez państwa Ź. 32.055 zł na rzecz pozwanej Wspólnoty. A. S. lokal mieszkalny powstały z części wspólnej wynoszącej 97,77 m² miał zostać sprzedany pod warunkiem zapłaty ceny równej kosztom wykonania prac remontowych stropu znajdującego się pomiędzy strychem a lokalem nr (...) – zgodnie z ekspertyzą – według kosztorysu za około 80.000 zł. W uchwale zastrzeżono, że jeżeli pozwana Wspólnota odstąpi od sprzedaży tychże lokali, to będzie musiała zwrócić O. Ź. i A. Ź. wpłacony zadatek w pięciokrotnej wysokości, natomiast A. S. zapłaci odszkodowanie w wysokości pięciokrotności poniesionych kosztów na remont stropu.

Dowód: uchwała nr 1 z dnia 30 lipca 2008 roku Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w B. przy ul. 20 stycznia 1920 roku 19 w przedmiocie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej oraz zmiany wysokości udziałów we współwłasności części wspólnej /k. 184 – 185 v. akt/,

umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, umowa o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej z dnia 21 listopada 2016 r. /k. 12 – 19 akt/,

uchwała nr 08/2016 wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej w B. przy ul. 20 stycznia 1920 roku pod numerem 19 w sprawie: odwołania pełnomocnictwa A. J. /k. 18 akt/,

przesłuchanie powódki /k. 360 – 361 akt/ (00:31:13 – 01:03:08),

przesłuchanie członka zarządu M. T. w charakterze strony pozwanej /k. 360 akt/ (00:50:42 – 00:59:22),

przesłuchanie członka zarządu Ł. W. w charakterze strony pozwanej /k. 361 akt/ (01:03:08 – 01:14:03).

W dniu 21 listopada 2016 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej 20 stycznia 1920 19 z siedzibą w B. zawarł umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowę sprzedaży, oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, umowę o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. M. (repertorium A nr 8092/2016) na rzecz A. S., O. Ż. i A. Ż..

Dowód: umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, umowa o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej z dnia 21 listopada 2016 r. /k. 12 – 19 akt/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych przez strony w toku rozprawy, zeznań świadka oraz przesłuchania powódki i członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej 20 stycznia 1920 r. 19 z siedzibą w B. w charakterze strony pozwanej. Sąd uznał za wiarygodne dowody z dokumentów zebrane w sprawie, albowiem zostały one sporządzone we właściwej formie, przewidzianej dla tego typu dokumentów. Ich autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania członków zarządu M. T. i Ł. W. złożone w charakterze strony pozwanej na okoliczność posiadania przez powódkę interesu prawnego w wytoczeniu powództwa oraz na okoliczności czynności związanych z przeprowadzeniem zebrań i głosowaniami w sprawach ustanowienia odrębności lokali, albowiem mają one odzwierciedlenie w zgromadzonym materiale dowodowym – w dowodach z dokumentów oraz są spójne i logiczne.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka C. D. złożonym na okoliczność, czy reprezentowana przez niego spółka była dnia 21 września 2016 r. umocowana do rozporządzenia majątkiem Gminy B. znajdującym się przy ul. 20 stycznia 1920 r. 19 w B., a jeśli nie była do tego umocowana, to czy Gmina B. została powiadomiona o zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej 20 stycznia 1920 r. 19 dnia 21 września 2016 r., przy czym Sąd zważył, iż zeznania świadka zasadniczo niewiele wniosły do sprawy.

Sąd oceniał w sposób szczególnie ostrożny wartość dowodową zeznań, złożonych przez powódkę M. C. w charakterze strony na okoliczność posiadania przez powódkę interesu prawnego w wytoczeniu powództwa oraz na okoliczności czynności związanych z przeprowadzeniem zebrań i głosowaniami w sprawach ustanowienia odrębności lokali ze względu na fakt, iż jako powódka była ona osobiście zainteresowana treścią rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, zatem Sąd nie tracąc z pola widzenia jej pozycji procesowej, uznał zasadniczo jej zeznania za wiarygodne, zważył jednak, że powódka w złożonych zeznaniach przedstawiła własną, subiektywną wersję wydarzeń, mającą w jej przekonaniu stanowić podstawę uwzględnienia przedmiotowego powództwa.

Sąd pominął wniosek pozwanej wspólnoty mieszkaniowej o przesłuchanie świadków wskazanych w odpowiedzi na pozew albowiem w ocenie Sądu przeprowadzenie tego dowodu było zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy. Okoliczności o których mieli zeznawać świadkowie wykazane zostały za pomocną dowodów z dokumentów a wniosek został złożony przez pozwaną z „ostrożności”. Ponadto M. T. i Ł. W. jako członkowie zarządu wspólnoty przesłuchani zostali w charakterze strony.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka w niniejszej sprawie domagała się ustalenie nieistnienia uchwały nr 09/2016 z dnia 21 września 2016 r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej 20 stycznia 1920 19 z siedzibą w B.. Żądanie powódki obejmowało również ustalenie nieistnienia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowy sprzedaży, oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, umowy o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej zawartej w dniu 21 listopada 2016 r. przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej 20 stycznia 1920 19 z siedzibą w B. z pozwanymi A. S., O. Ż. i A. Ż..

Powództwo w niniejszej sprawie powódka oparła na treści art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Przesłanką materialnoprawną powództwa o ustalenie jest zatem interes prawny, rozumiany, jako potrzeba ochrony sfery prawnej powoda, którą może uzyskać przez samo ustalenie stosunku prawnego lub prawa. O interesie prawnym w rozumieniu przywołanego powyżej przepisu można mówić wówczas, gdy występuje stan niepewności, co do istnienia prawa lub stosunku prawnego, a wynik postępowania doprowadzi do usunięcia tej niejasności i zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, definitywnie kończąc trwający spór albo prewencyjnie zapobiegając powstaniu takiego sporu w przyszłości. W grę wchodzi przy tym sytuacja, gdy powód może uczynić zadość potrzebie ochrony swej sfery prawnej przez samo ustalenie istnienia bądź nieistnienia prawa lub stosunku prawnego. Powód musi udowodnić w procesie o ustalenie, że ma interes prawny w wytoczeniu powództwa przeciwko konkretnemu pozwanemu, który przynajmniej potencjalnie, stwarza zagrożenie dla jego prawnie chronionych interesów, a sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni powodowi ochronę jego praw przez definitywne zakończenie istniejącego między tymi stronami sporu lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu w przyszłości takiego sporu, tj. obiektywnie odpadnie podstawa jego powstania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 33/09, Lex nr 515730). Zaakcentować należy, iż pojęcie interesu - w obecnie obowiązującym porządku prawnym - powinno być nadto interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia ochrony prawnej. Wynika to z obowiązujących standardów międzynarodowych i art. 45 Konstytucji. Jeśli tylko w świetle danych okoliczności sprawy zachodzi potrzeba wprowadzenia jasności i pewności w sferze sytuacji prawnej powoda, wyznaczonej konkretnym stosunkiem cywilnoprawnym, uznać należy, iż ma interes prawny w znaczeniu użytym w art. 189 k.p.c., niezależnie od przysługujących mu roszczeń o świadczenie (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 14 kwietnia 2016 r. I ACa 1005/15, Lex nr 2076779).

W kontekście powyższych rozważań zauważenia wymaga, że powódka jest członkiem pozwanej Wspólnoty, zaś zaskarżona przez nią uchwała traktowana jest przez pozwaną jako akty zawierające wyrażenie woli przez większość członków Wspólnoty i wprowadzana w życie. Niewątpliwym jest zatem, że powódce z uwagi na relacje łączące ją z pozwaną oraz obowiązek podporządkowania się uchwałom Wspólnoty, przysługuje interes prawny w ustaleniu, że zaskarżona uchwała nie istnieje. Jednocześnie z uwagi na to, iż Zarząd Wspólnoty dokonał już czynności prawnej na mocy udzielonego mu uchwałą nr 09/2016 pełnomocnictwa i zawarł w dniu 21 listopada 2016 r. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowę sprzedaży, oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, umowę o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej powódce przysługuje także interes prawny w ustaleniu, że zaskarżona umowa nie istnieje.

W pierwszej kolejności należało rozpoznać zarzuty powódki co do skuteczności podjęcia uchwały nr 09/2016 w dnia 21 września 2016 r.

Wskazać należy, że pojęcie "uchwał nieistniejących" nie stanowi pojęcia ustawowego, lecz jest określeniem, którym posługuje się doktryna i które przejęło także orzecznictwo. Podkreśla się przy tym zgodnie, 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 spółdzielni mieszkaniowej. Panuje zgoda co do tego, że przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta na posiedzeniu "organu", które zostało samorzutnie zwołane przez grupę członków bez zachowania wymaganej procedury, uchwała podjęta bez wymaganego statutom quorum lub bez wymaganej większości głosów. Z uchwałą nieistniejącą mamy do czynienia także wtedy gdy wyniki głosowania zostały

sfalszowane, zastosowano przymus fizyczny wobec członków, uchwała została podjęta nie na serio, zaprotokołowano uchwałę bez podjęcia głosowania albo treść uchwały jest niezrozumiała i nie można ustalić jej sensu w drodze wykładni. W katalogu przyczyn nieistnienia uchwały bez wątplenia mieści się również sytuacja, gdy - zdaniem członka spółdzielni - uchwała została podjęta przez organ nieistniejący (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1972 r., II Cr 171/72, Lex nr 1536; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 1999 r., II CKN 804/ 98, Lex nr 63868; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94, lex nr 4092). Wprawdzie orzeczenia te wydawane były na tle uchwał organów spółdzielni lub organów spółek, ale niewątpliwie zachowują swój walor odpowiednio także na gruncie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe (analogicznie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, Lex nr 424423).

Podstawowym zarzutem formułowanym przez powódkę przeciwko istnieniu spornej uchwały jest fakt braku prawidłowego umocowania osób uczestniczących w Zebraniu Wspólnoty do udziału w nim i do głosowania, ponad reprezentację udziałów wynoszących 13,54 %. Zdaniem powódki uchwała nr 09/2016 zapadła zarówno przy braku quorum, jak i mniejszością głosów, liczoną według udziałów i tym samym jest czynnością prawną nieistniejącą. Strona powodowa wskazała, iż oświadczenie o umocowaniu Zarządu Wspólnoty do zawarcia zaskarżonej umowy w uchwale nr 09/2016 złożył każdorazowo tylko jeden z dwójki współwłaścicieli łącznych lokali nr (...), nie przedstawiając przy tym pełnomocnictwa od drugiego z współwłaścicieli, więc głosy oddane bez umocowania przez wyżej wymienionych należy uznać za nieważne. Ponadto powódka podniosła, iż nieważny jest również głos oddany przez Ł. W. w imieniu małżonki, a także głos oddany przez Ł. W. w imieniu K. D. (2), bowiem udzieliły one Ł. W. upoważnienia do głosowania w zwykłej formie pisemnej, natomiast zdaniem powódki zarówno zgoda współmałżonka na dokonanie czynności prawnej prowadzącej do zbycia nieruchomości, jak i pełnomocnictwo do oddania głosu na Zebraniu Wspólnoty, w tym za uchwałą udzielającą Zarządowi Wspólnoty umocowania do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i umowy sprzedaży powinny być sporządzone w formie aktu notarialnego.

W tym miejscu warto poczynić kilka uwag natury ogólnej. Nie budzi wątpliwości, że każdemu właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l.). Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy, w skład tej nieruchomości mogą wchodzić elementy o zróżnicowanym stopniu związania z wyodrębnionymi lokalami. W pierwszym rzędzie należą do niej te części budynku i gruntu pod budynkiem, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, takie jak wspólna klatka schodowa, ściany zewnętrzne lub dach. Tworzą one część nieruchomości wspólnej, określanej w doktrynie mianem współwłasności koniecznej lub przymusowej. Do nieruchomości wspólnej mogą jednak należeć także takie elementy, których związek funkcjonalny ze wszystkimi lokalami nie ma tak ścisłego charakteru; ustawa określa je jako pomieszczenia przynależne, zaliczając do nich przykładowo piwnicę, strych, komórkę lub garaż (art. 2 ust. 4 u.w.l.). Pomieszczenia tego typu ułatwiają korzystanie z lokali mieszkalnych, nie mają jednak charakteru urządzeń koniecznych do takiego korzystania (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2005 r., III CZP 43/05, Lex nr 151450).

Z nieruchomością wspólną łączy się zarząd tą nieruchomością. Każdy właściciel lokalu ma nie tylko prawo, ale i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną, niemniej w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego właściciele lokali mogą uregulować kwestię sposobu tego zarządu. W braku stosownych postanowień umowy, obowiązują natomiast zasady wynikające z przepisów ustawy o własności lokali. Według tych zasad, jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, zarząd nieruchomością wspólną może być sprawowany bezpośrednio przez członków wspólnoty mieszkaniowej (art. 19 u.w.l.); do zarządu tego mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 199-209 k.c. Jeżeli zaś lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani powołać zarząd wspólnoty (art. 20 u.w.l.). W tym miejscu zauważyć należy, że w nieruchomości położonej w B., przy ul. (...) r. nr 19, wyodrębnionych jest więcej niż siedem lokali, w związku z czym w rozpoznawanej sprawie nie znajduje zastosowania przepis art. 19 u.w.l., odsyłający do regulacji zawartych w kodeksie cywilnym.

Powyższą tezę potwierdza fakt powołania zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) r. nr 19 w B., co jest okolicznością bezsporną. Wypada zatem przypomnieć, że zgodnie z treścią art. 22 ust. 1 u.w.l. czynności zwykłego zarządu zarząd wspólnoty podejmuje samodzielnie. Natomiast według ust. 2 tego artykułu do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. W art. 22 ust. 3 u.w.l. wymieniono przykładowy katalog tych czynności które przekraczają zwykły zarząd rzeczą wspólną. A w art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. wskazano, że czynnością przekraczającą zwykły zarząd rzeczą wspólną jest udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego.

W świetle powyższego nie może budzić wątpliwości, że zaskarżona uchwała obejmuje swym zakresem dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd rzeczą wspólną (w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali), w związku z czym koniecznym stało się podjęcie uchwały właścicieli lokali, wyrażającej zgodę na dokonanie określonej czynności. Dalej zauważenia wymaga, że w zależności od układu właścicielskiego każdy z lokali znajdujących się w budynku wspólnoty może być przedmiotem współwłasności kilku osób w częściach ułamkowych, a stosunki pomiędzy tymi współwłaścicielami regulują przepisy kodeksu cywilnego. Lokal taki może też stanowić współwłasność łączną małżonków, stanowiąc ich majątek wspólny, który podlega regulacjom kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Orzeczenia sądów powszechnych odnoszące się do głosowania udziałem nad uchwałami wspólnoty w przypadku takich lokali, które stanowią współwłasność kilku osób trafnie akcentują, że wszystkim tym osobom przysługuje łączne prawo głosowania udziałem przypadającym na ich lokal. Należy zwrócić uwagę na regulacje kodeksu rodzinnego i opiekuńczego odnoszące się do zarządu majątkiem wspólnym małżonków. Ustawodawca w art. 36 § 1 k.r.o. postanowił bowiem, że oboje małżonkowie są obowiązani współdziałać w zarządzie majątkiem wspólnym, w szczególności udzielać sobie wzajemnie informacji o stanie majątku wspólnego, o wykonywaniu zarządu majątkiem wspólnym i o zobowiązaniach obciążających majątek wspólny. Podkreślić trzeba, że zgodnie z art. 36 § 2 k.r.o. każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba że przepisy poniższe stanowią inaczej. Wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do zachowania tego majątku. Czynność głosowania na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej stanowi niewątpliwie zarząd majątkiem wspólnym z punktu widzenia art. 36 § 2 k.r.o. jeżeli małżonkowie są właścicielami lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład tej wspólnoty na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej.

W wypadku braku udzielenia małżonkowi pełnomocnictwa do głosowania należy przyjąć, że czynność zarządu majątkiem wspólnym dokonuje jeden z małżonków zgodnie z posiadanym uprawnieniem wynikającym z wyżej przytoczonego przepisu - ze skutkiem dla współmałżonka. Dla tutejszego Sądu jest oczywistym, że do czynności zarządu majątkiem wspólnym dokonywanej przez jednego z małżonków, nie jest wymagane pełnomocnictwo współmałżonka, skoro w przypadku małżonków, którzy są współwłaścicielami lokalu na zasadach wspólności ustawowej, każdy z nich może reprezentować oboje i głosować chyba, że drugi z małżonków się temu sprzeciwi. Ocena taka wynika z kierunku zmian dokonanych przez ustawodawcę w zakresie reguł rządzących zarządem przez małżonków ich majątkiem wspólnym ustawą z dnia 17 czerwca 2004 r. które obowiązują od 20 stycznia 2005 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 162, poz. 1691). Jak podkreślono w założeniach do zmiany Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, wprowadzona regulacja przyjmuje za bardziej odpowiadające aktualnym warunkom gospodarczym przyznanie każdemu z małżonków uprawnienia do samodzielnego zarządu majątkiem wspólnym, przy czym nie uchybia tej zasadzie nałożony na małżonków obowiązek współdziałania. Obowiązek współdziałania został wprowadzony w związku z przyznaną małżonkom dużą samodzielnością w zakresie zarządu majątkiem wspólnym. W obecnym kształcie przepisów tego kodeksu zasadą jest zatem samodzielne zarządzanie majątkiem wspólnym, polegająca na tym, że każde z małżonków może samodzielnie dokonywać czynności zarządu majątkiem wspólnym, przy czym zasada lojalności wymaga, by informowali się o tym nawzajem. Jest to o tyle istotne, że małżonek, który nie zgadza się z zamierzoną czynnością, może wyrazić swój sprzeciw. Wobec takiej zmiany zasad zarządu majątkiem wspólnym ustawodawca w wyżej wskazanej ustawie wprowadził do kodeksu rodzinnego i opiekuńczego regulację art. 36¹ § 1 k.r.o.

zgodnie z którą małżonek może sprzeciwić się czynności zarządu majątkiem wspólnym zamierzonej przez drugiego małżonka, z wyjątkiem czynności w bieżących sprawach życia codziennego lub zmierzającej do zaspokojenia zwykłych potrzeb rodziny albo podejmowanej w ramach działalności zarobkowej.

Jednocześnie wprowadzono do w/w ustawy nowy zapis art. 37 § 1 k.r.o. zastrzegający, że zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania: czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkownika wieczystego, jak również prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków (pkt 1), czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia prawa rzeczowego, którego przedmiotem jest budynek lub lokal (pkt 2), czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia i wydzierżawienia gospodarstwa rolnego lub przedsiębiorstwa (pkt 3), darowizny z majątku wspólnego, z wyjątkiem drobnych darowizn zwyczajowo przyjętych (pkt 4). Jednak i w takim przypadku ustawodawca przewidział sytuacje, gdy umowa zostanie zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zastrzegając, że nawet wówczas nie jest ona bezwzględnie nieważna ale jej ważność zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka.

Odnosząc te ogólne uwagi do przedmiotowej sprawy Sąd zaznacza, że głosowanie nad zaskarżoną uchwałą z uwagi na jej przedmiot w żadnym przypadku nie miało charakteru czynności opisanych w wyżej przytoczonym przepisie. Treść powziętej uchwały nie wpływa w żaden istotny sposób na majątek wspólny małżonków, których lokale wchodziły w skład pozwanej Wspólnoty. Uchwały te nie zmieniają stanu ich majątku, a w szczególności nie nakładają na posiadany przez nich majątek wspólny w postaci prawa do ich lokalu żadnych obowiązków czy obciążeń finansowych, wynikających z uprawnień przysługujących właścicielom poszczególnych lokali do części wspólnych nieruchomości należącej do Wspólnoty. W żadnym razie przedmiot głosowań nad zaskarżoną uchwałą nie wpisuje się w wymogi posiadania zgody drugiego małżonka na decyzje podejmowane w ramach czynności opisanych w art. 37 § 1 k.r.o. W wyniku sprzedaży wyodrębnionych lokali, nastąpiła zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, przy czym korekta wielkości udziałów właścicieli poszczególnych lokali jest oczywistym następstwem ustanowienia odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy części wspólnej, a przy tym ustawa o własności lokali wprost zezwala na dokonanie w takim przypadku zmiany wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej w drodze głosowania większością głosów uprawnionych właścicieli. Zmiana liczby znajdującej się w liczniku ułamka na większą lub mniejszą, musi prowadzić do zmniejszenia lub zwiększenia wysokości istniejących udziałów.

W związku z powyższym w ocenie Sądu, uchwała nr 09/2016 z dnia 21 września 2016 r., jako nieingerująca w prawo główne poszczególnych właścicieli, nie wymagała zgody drugiego małżonka, o której mowa w art. 37 § 1 k.r.o. Tym samym stwierdzić należy, że przedmiot zaskarżonej uchwały w żadnym razie nie sprzeciwia się przyjęciu, że prawo głosu nad nią mogło samodzielnie wykonać każde z małżonków w ramach uprawnienia do samodzielnego zarządu majątkiem wspólnym w tych wszystkich przypadkach, gdzie lokal w pozwanej Wspólnocie stanowi przedmiot wspólności małżeńskiej. Podnieść też należy, że aktualnie obowiązujące przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego nie przewidują rozróżnienia na czynności zwykłego zarządu i przekraczające zwykły zarząd. Jednocześnie nie ulega też wątpliwości, że do zarządu majątkiem wspólnym małżonków nie jest możliwe stosowanie przepisów kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną przez współwłaścicieli, skoro reguluje je ustawa odrębna.

Wszystkie powyższe argumenty, w sytuacji braku przepisu wyłączającego możliwość samodzielnego głosowania małżonka w sprawach wynikających z prawa własności lokalu stanowiącego majątek wspólny, muszą prowadzić do wniosku o przysługiwaniu prawa głosu nad uchwałą wspólnoty samodzielnie każdemu małżonkowi. W przedmiotowej sprawie powódka nie wykazała natomiast, a ją obciążał ciężar dowodu tej okoliczności, czy i który ze współwłaścicieli sprzeciwił się podjęciu zaskarżonych uchwał przez jego współmałżonka. Zatem uznać należy, że małżonek, który oddał głos za uchwałami w rzeczywistości głosował całym udziałem przysługującym małżonkom.

Co zaś najistotniejsze zgodność małżonków co do przyjęcia zaskarżonej uchwały wynika także z faktu, iż A. J. udzielił pełnomocnictwa do głosowania pod uchwałami objętymi porządkiem obrad zebrania z dnia 21 września 2016 r. swojej małżonce W. J.. Takich samych pełnomocnictw udzielił: O. Ź. – swojej małżonce A. Ź., J. B. – swojej małżonce R. B., W. T. – swojej małżonce M. T. oraz K. W. – swojemu małżonkowi Ł. W.. Niniejsze pełnomocnictwa zostały

udzielone w zwykłej formie pisemnej, lecz wbrew supozycji powódki przedmiot zaskarżonej uchwały nie wymagał aby upoważnienie małżonka do oddania głosu zostało wyrażone w formie aktu notarialnego, bowiem sama czynność oddania głosu za przyjęciem uchwały nie wymaga żadnej formy szczególnej.

Nie sposób również podzielić stanowiska powódki, iż pełnomocnictwo udzielone Ł. W. przez K. D. (1) do oddania głosu na Zebraniu Wspólnoty, w tym za uchwałą udzielającą Zarządowi Wspólnoty umocowania do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i umowy sprzedaży powinno być sporządzone w formie aktu notarialnego. Podkreślić bowiem należy, iż zgodnie z art. 98 zd. drugie k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali, do oddania głosu w imieniu innej osoby nad uchwałą w przedmiocie udzielenia zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do zawierania umów, stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną winno być udzielone pełnomocnictwo rodzajowe. Tej kategorii pełnomocnictwo powinno zaś określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot. Jeśli jednak 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 1999/3/66). Stosownie do art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Zastosowanie tych podstawowych reguł interpretacyjnych winno w danym przypadku dawać podstawy do sprecyzowania, czy mocodawca udzielając pełnomocnictwa określonej osobie swoją wolą obejmował uchwałą o bliżej skonkretyzowanym przedmiocie. Jeśli na podstawie wykładni oświadczenia woli mocodawcy daje się wyodrębnić, w jakiej kategorii uchwał i o jakim przedmiocie pełnomocnik uzyskał uprawnienie do głosowania, tego rodzaju pełnomocnictwo należy zakwalifikować jako pełnomocnictwo rodzajowe i przyjąć, że stanowi ono skuteczne umocowanie pełnomocnika do oddania głosu w imieniu mocodawcy nad daną uchwałą. Skuteczne umocowanie do głosowania nad uchwałą wspólnoty wymaga zatem, aby określało ono sprawę, w jakiej uchwała ma zostać podjęta, bądź aby przy użyciu reguł interpretacyjnych z art. 65 § 1 k.c. możliwe było sprecyzowanie, czego uchwała ma dotyczyć (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 14 kwietnia 2016 r. I ACa 1005/15, LEX nr 2076779).

W ocenie Sądu pełnomocnictwo udzielone przez K. D. (1) w zwykłej formie pisemnej, w którym upoważniła ona Ł. W. do dokonania w jej imieniu czynności prawnych i reprezentowania jej interesów jako właścicielki lokalu wyodrębnionego oznaczonego nr 1 w budynku położonym w B. przy ul. (...) r., w tym w szczególności do udziału w zebraniu właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 21 września 2016 r. oraz głosowania nad uchwałami podejmowanymi na w/w Zebraniu było niewątpliwie skutecznie udzielonym pełnomocnictwem rodzajowym, bowiem wystarczająco precyzowało zakres umocowania. Stosownie do ustaleń Sądu – przedmiotowa uchwała ujęta była w porządku obrad przekazanych wcześniej członkom Wspólnoty. W konsekwencji Sąd uznał, iż głos oddany na podstawie niniejszego pełnomocnictwa również został oddany w sposób ważny i skuteczny.

Podkreślenia wymaga, iż pełnomocnictwo do dokonania czynności prawnej polegającej na ustanowieniu odrębnej własności lokalu, zawarte w uchwale właścicieli, jest zupełnie innym pełnomocnictwem niż pełnomocnictwo do głosowania nad uchwałą. Właściciel lokalu udziela pełnomocnictwa do głosowania nad uchwałą, a dopiero sama uchwała zawiera pełnomocnictwo do ustanowienia odrębnej własności lokalu (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2018 r., I CSK 396/17., LEX nr 2525382). To, że zgodnie z art. 99 § 1 k.c. pełnomocnictwo do dokonania czynności prawnej powinno być udzielone w takiej formie, jaka jest wymagana dla tej czynności dotyczy umów i czynności jednostronnych. Pełnomocnictwo do dokonania jednostronnej czynności prawnej dlatego musi być udzielone w tej samej formie co sama czynność, gdyż w istocie pełnomocnik zastępuje wtedy oświadczenie woli mocodawcy, które jest podstawowym składnikiem czynności prawnej. Także pełnomocnictwo do zawarcia umowy powinno być udzielone w tej samej formie co sama czynność, gdyż bez oświadczenia drugiej strony umowy nie dojdzie ona do skutku. Istotą umowy jest zgodność oświadczeń woli jej uczestników. Pełnomocnictwo do złożenia takiego oświadczenia woli powinno wobec tego być złożone w takiej formie, jaka wymagana jest dla oświadczenia woli mocodawcy. Wymóg takiej samej formy dla pełnomocnictwa i oświadczenia woli, które stanowią podstawowy składnik stanu faktycznego tworzącego jednostronną czynność prawną albo umowę jest więc uzasadniony, mając na uwadze znaczenie oświadczenia mocodawcy dla bytu czynności prawnej.

Inaczej przedstawia się sprawa w wypadku uchwały, w rozpoznawanej sprawie, uchwały zgromadzenia właścicieli lokali. Uchwała jest specjalnym rodzajem czynności prawnej, która pod kilkoma względami różni się od klasycznej czynności prawnej, o której mowa w kodeksie cywilnym. Jedną z tych różnic jest to, że ważność uchwały nie ocenia się na zasadzie konsensusu składanych oświadczeń woli, lecz decyduje tutaj tzw. zasada majoryzacji. Uchwała jest ważnie podjęta, jeżeli oddanych zostanie za nią przewidziana większość głosów. Brak wobec tego tak ścisłego związku pomiędzy oświadczeniem woli (aktem głosowania) a ważnością uchwały, jak w przypadku klasycznej czynności prawnej. Z tego względu nie można uznać, że pełnomocnictwo do udziału w zgromadzeniu i głosowaniu nad uchwałą musi być udzielone w takiej formie, jaka jest wymagana dla podjęcia samej uchwały. Przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 716, dalej u.w.l.) wymagają między innymi formy notarialnej dla uchwały właścicieli lokali udzielającej zarządowi zgody na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy i udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do dokonania tej czynności. Jak wynika z art. 7 ust. 2 u.w.l. umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu wymaga formy notarialnej. Skoro zaś uchwała ma zawierać nie tylko zgodę na ustanowienie odrębnej własności lokalu, ale także pełnomocnictwo dla zarządu dla dokonania takiej czynności, to do tej uchwały ma wprost zastosowanie art. 99 § 1 k.c. Pełnomocnictwo do dokonania czynności prawnej polegającej na ustanowieniu odrębnej własności lokalu, zawarte w uchwale właścicieli, jest zupełnie innym pełnomocnictwem niż pełnomocnictwo do głosowania nad uchwałą.

Właściciel lokalu udziela pełnomocnictwa do głosowania nad uchwałą, a dopiero sama uchwała zawiera pełnomocnictwo do ustanowienia odrębnej własności lokalu. Należy również zaakcentować, że żaden przepis nie wymaga, aby pełnomocnictwo do głosowania na zebraniu właścicieli wymagało formy notarialnej. Co więcej zgodnie z art. 23 u.w.l. uchwały właścicieli tworzących wspólnotę mogą być podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Gdyby przyjąć, jak zakłada to powódka, że pełnomocnictwo do udziału w Zebraniu Wspólnoty wymaga formy notarialnej, to zbieranie głosów przez zarząd wymagałoby udziału w tym procedurze notariusza. Byłoby to zupełnie zaprzeczenie celu, dla którego ustanowiony został tryb głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, który ma ułatwiać zebranie wymaganej ilości głosów. Sam system podejmowania uchwał przez właścicieli lokali także wskazuje, że nie ma wymogu zachowania formy notarialnej dla pełnomocnictwa do głosowania nad uchwałą. Wobec tego, uznać należy, że ani z kodeksu cywilnego, ani z ustawy o własności lokali, nie wynika obowiązek zachowania formy notarialnej dla pełnomocnictwa do głosowania nad uchwałą zgromadzenia właścicieli lokali, dla której przewidziana jest forma notarialna.

Kolejnym zarzutem formułowanym przez powódkę przeciwko istnieniu spornej uchwały jest fakt braku prawidłowego zwołania Zebrania Wspólnoty wyznaczonego na dzień 21 września 2016 r. W odniesieniu do tego zarzutu powódka podnosi, iż nie została poinformowana o zebraniu Wspólnoty wyznaczonym na dzień 21 września 2016 r. na tydzień przed jego terminem, co stanowi naruszenie art. 32 ust. 1 u.w.l., przy tym wskazuje, że o zebraniu nie została poinformowana również Gmina B., będąca także członkiem pozwanej Wspólnoty.

Z ustaleń poczynionych przez Sąd wynika, iż o zwołanym przez zarządcę wspólnoty zebraniu właścicieli lokali w dniu 21 września 2016 r. Administracja (...) poinformowała pismem z dnia 6 września 2016 r., którego odbiór potwierdził własnoręcznym podpisem mąż powódki w dniu 7 września 2016 r. Fakt odbioru niniejszej korespondencji w dniu 7 września 2016 r. C. C. potwierdził także w piśmie kierowanym do Administracji (...) z dnia 13 września 2016 r. Mąż powódki podnosił wprawdzie, iż nie zapoznał się z treścią zawiadomienia, bowiem otrzymaną w dniu 7 września 2016 r. korespondencję zagubił, jednakże ten fakt pozostaje bez wpływu na skuteczność doręczenia, bowiem zgodnie z art. 61 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią.

Z punktu widzenia skuteczności złożonego oświadczenia nie jest rozstrzygające, czy i kiedy adresat faktycznie zapoznał się z treścią pisma, ale czy miał możliwość zapoznać się. Niewątpliwie zatem mąż powódki – jeden z współwłaścicieli łącznych lokalu nr (...) przy ul. 20 stycznia 1920 r. nr 19 w B. został zgodnie z wymaganiami ustawy o własności lokali powiadomiony w ustawowym terminie o zebraniu Wspólnoty w dniu 21 września 2016 r. Zawiadomienie o zebraniu wraz z załącznikami zostało wysłane również powódce listem poleconym – nadanym w dniu 8 września 2016

r. Przesyłka po podwójnym awizowaniu została odebrana przez powódkę w dniu 23 września 2016 r. Z dołączonych do akt sprawy dokumentów wynika, iż Administracja (...) zawiadomiła również pocztą Gminę B. o mającym się odbyć zebraniu w dniu 21 września 2016 r.

W doktrynie wyrażono wątpliwość, czy zawiadomienie właściciela na tydzień przed terminem zebrania oznacza, że wiadomość powinna zostać wysłana co najmniej tydzień przed zebraniem, czy też że właściciel powinien ją co najmniej tydzień przed zebraniem odebrać. Zapewne można przyjąć, że jeśli zarząd wyśle na tydzień przed zebraniem zawiadomienia o nim listami poleconymi (uzyskując potwierdzenia daty wysłania), to może to zostać uznane za wywiązanie się z omawianego obowiązku (Bończak-Kucharczyk Ewa, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz, wyd. III, WK 2016 - komentarz, stan prawny: 1 grudnia 2015 r.). W tym świetle można przyjąć, iż również w stosunku do powódki i Gminy B. Administracja (...) wywiązała się z obowiązku zawiadomienia właścicieli o terminie zebrania przynajmniej na tydzień przed jego terminem. W doktrynie wyrażono również odmienny pogląd, zgodnie z którym dokonanie zawiadomienia oznacza poinformowanie właściciela lokalu o zebraniu i nie wystarczy np. nadanie listu poleconego w placówce pocztowej. Zaakcentować jednak należy, że nawet gdyby przyjąć, iż powódka i Gmina B. nie zostały skutecznie poinformowane o zebraniu Wspólnoty, to jednocześnie należy wskazać, iż Sąd przychylił się do poglądu, że niezawiadomienie jednego z właścicieli o zebraniu może stanowić podstawę do uchylenia uchwały jedynie wówczas, gdy uchybienie to mogło mieć wpływ na podjęcie lub treść uchwały (tak np. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00). Zatem naruszenie obowiązku zawiadomienia właścicieli lokali o zebraniu (art. 32 u.w.l.) nie jest bezzwzględną przesłanką uchylenia uchwały, ponieważ przepisy u.w.l. nie uzależniają zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03). W okolicznościach niniejszej sprawy zaskarżona uchwała uzyskała większość głosów wszystkich właścicieli (obecnych i nieobecnych na zebraniu w dniu 21 września 2016 r.), zatem nieobecność na zebraniu jednego lub nawet kilku właścicieli nie mogła mieć żadnego wpływu na podjęcie uchwały.

W tym stanie rzeczy Sąd uznał, że żądanie przez powódkę uznania uchwały nr 09/2016 za nieistniejącą w obrocie prawnym jest bezzasadne, albowiem za jej podjęciem głosowali właściciele lokali posiadający większość udziałów w nieruchomości wspólnej.

Sąd nie podzielił również zarzutu powódki, iż umocowanie Zarządu Wspólnoty udzielone mu uchwałą nr 09/2016 z dnia 21 września 2016 r. jest nieważne z tego powodu, że nie zawiera essentialia negotii umowy sprzedaży (oznaczenia rzeczy, ani ceny jej sprzedaży) i zdaniem powódki z uwagi na to miało charakter blankietowy tudzież pozwalało Zarządowi Wspólnoty na podjęcie dowolnych rozstrzygnięć dotyczących mienia wspólnego Wspólnoty Mieszkaniowej. Słusznie wskazuje strona pozwana, że treść uchwały nr 09/2016 nie pozostawia wątpliwości co do tego, że uchwała ta dotyczy strychu i upoważnia do wydzielenia z niego lokalu, a następnie jego sprzedaży. W treści uchwały wynika jednoznacznie, iż właściciele lokali wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej w B. przy ul. 20 stycznia 1920 roku pod numerem 19 postanowili udzielić Zarządowi Wspólnoty umocowania m.in. do: złożenia – ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali – oświadczenia o zmianie przeznaczenia części nieruchomości wspólnej – strychu; zawarcia – ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali – umowy ustanowienia odrębnej własności lokali oraz umowy sprzedaży lokali, powstałych w wyniku przebudowy części nieruchomości wspólnej – strychu; zawarcia – ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali – umowy o zmianie wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, w następstwie powstania odrębnej własności lokali przebudowanych.

Twierdzenia powódki, iż niniejsza uchwała pozwalała Zarządowi Wspólnoty na podjęcie dowolnych rozstrzygnięć dotyczących mienia wspólnego Wspólnoty Mieszkaniowej są zatem bezpodstawne. Trzeba również zwrócić uwagę, iż zgodę na zmianę przeznaczenia części pomieszczeń strychu (poddasza) na cele mieszkalne, na ustanowienie odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, powstałych w wyniku przebudowy pomieszczeń poddasza (strychu) oraz zgodę na sprzedaż tych lokali i na zmianę wysokości udziałów przysługujących właścicielom pozostałych lokali w następstwie powstania odrębnej własności lokalu wyraziła pozwana Wspólnota już uchwałą nr 1 z dnia 30 lipca 2008 roku, w której ustalono szczegółowo warunki ustanowienia odrębnej własności lokali oraz umowy sprzedaży lokali mieszkalnych, powstałych w wyniku przebudowy części nieruchomości wspólnej – strychu. W uchwale przyrzeczono

przeniesienie własności strychu na rzecz O. Ż. i A. Ż. pod warunkiem wpłacenia przez państwa Ż. 32.055 zł na rzecz pozwanej Wspólnoty. A. S. lokal mieszkalny powstały z części wspólnej wynoszącej 97,77 m² miał zostać sprzedany pod warunkiem zapłaty ceny równej kosztom wykonania prac remontowych stropu znajdującego się pomiędzy strychem a lokalem nr (...).

Na marginesie należy zauważyć, iż jedynie powódka i jej mąż kwestionują ważność uchwały o nr 09/2016 z dnia 21 września 2016 r. Pozostali członkowie Wspólnoty nie zgłaszali jakichkolwiek zastrzeżeń co do niej – przeciwnie, z materiału dowodowego wynika, że zaskarżona uchwała pozostaje w zgodzie z wolą większości właścicieli lokali, jak również wolą większości właścicieli lokali było zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowy sprzedaży, oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, umowy o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej w dniu 21 listopada 2016 r. przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej 20 stycznia 1920 19 z siedzibą w B. z pozwanymi A. S., O. Ż. i A. Ż..

Z wyżej wymienionych względów powództwo okazało się niezasadne. W ocenie Sądu uchwała nr 09/2016 nie narusza ani prawa, ani zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Nie sposób zatem podzielić twierdzenia powódki, iż przedmiotowa uchwała nie istnieje. W konsekwencji nie ma podstaw dla twierdzenia, że nie istnieje umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, umowa o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej zawarta w dniu 21 listopada 2016 r. przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej 20 stycznia 1920 19 z siedzibą w B. z pozwanymi A. S., O. Ż. i A. Ż.. Mając powyższe okoliczności na uwadze powództwo należało oddalić, o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

Postanowieniem z dnia 22 maja 2017 r. Sąd na podstawie art. 102 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zwolnił powódkę od kosztów sądowych w całości. Powyższe nie zwalnia powódki z obowiązku uiszczenia kosztów procesu, co wynika wprost z art. 108 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. 2005 Nr 167, poz. 1398). Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Wobec tego Sąd na podstawie przytoczonego wyżej przepisu oraz § 8 pkt 1 podpunkt 1) i § 10 pkt 2 podpunkt 2) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015r. (Dz.U. z 2015r. poz. 1804) zasądził od powódki na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej kwotę 540 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (punkt II wyroku).

Na mocy art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, kosztami sądowymi, od których zwolniona została powódka, Sąd obciążył Skarb Państwa (punkt III wyroku).

Zgodnie z art. 339 § 1 k.p.c. jeżeli pozwany nie stawił się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę albo mimo stawienia się nie bierze udziału w rozprawie, sąd wyda wyrok zaoczny. Pozwani A. S., O. Ż. i A. Ż. nie złożyli odpowiedzi na pozew, a także prawidłowo zawiadamiani nie stawiali się na posiedzenia wyznaczone na rozprawy, wobec czego wyrok w stosunku do A. S., A. Ż. i O. Ż. jest zaoczny (punkt IV wyroku).

SSO Wojciech Rybarczyk