

Sygn. akt I C 551/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2018 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Łucja Oleksy-Miszczyk
Protokolant:	sekretarz sądowy Wioleta Motyczka

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2018 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa Gminy G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G.

o uchylenie uchwały

1) oddała powództwo;

2) zasądza od powódki Gminy G. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w G. kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Łucja Oleksy-Miszczyk

Sygnatura akt I C 551/18

UZASADNIENIE

Powódka Gmina G. wniosła o uchylenie uchwały nr 12/2018 w sprawie udzielenie pełnomocnictwa adwokatowi A. K. (1) do reprezentowania Wspólnoty. Zarzuciła, że wyboru osoby pełnomocnika dokonano bez wiedzy Gminy, nie udzielając informacji o doświadczeniu adwokata w sprawach wspólnotowych, zasad i kosztów współpracy, adresu siedziby kancelarii i nie informując Gminy o zamiarze udzielenie pełnomocnictwa. Zdaniem powódki uchwała generuje zbędne koszty obsługi prawnej, gdyż wykonywania czynności prawnych powierzono umową z 5 marca 2010 r. zarządcy, tj. (...) Spółce z o.o. Podniosła, że uchwała rażąco narusza interes powódki, jest dla niej krzywdząca i nie może się ostać w obecnym kształcie, gdyż dodatkowa obsługa prawna Wspólnoty jest zbędna i powoduje niepotrzebne koszty.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc w pierwszej kolejności zarzut niezachowania przez powódkę terminu do zaskarżenia uchwały. Niezależnie od tego podniosła, że powództwo jest bezzasadne, bowiem zaskarżona uchwała jest poprawna i wyraża wolę większości członków Wspólnoty. Dodała, że Wspólnota nie ma obowiązku korzystania z usług prawników zatrudnianych przez zarządcę, zwłaszcza że te same kancelarie reprezentują właśnie Gminę, która – zdaniem pozwanej – działa na jej szkodę. Podniosła, że wybrano doświadczonego w sprawach wspólnot mieszkaniowych pełnomocnika, nawiązana współpraca jest korzystna pod względem ekonomicznym, z uwagi na brak obciążenia opłatą zryczałtowaną, a stawki stosowane przez adwokata nie są wygórowane. Zaprzeczyła by uchwała generowała zbędne koszty i była sprzeczna z interesem członków wspólnoty.

Sąd ustalił, co następuje:

Zaskarżona uchwała nr 12/2018 Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. Na wniosek właścicieli zgodnie z art. 23 ust. 2 a Ustawy o własności lokali głosowanie odbyło się w trybie 1 właściciel = 1 głos. Przedmiotem uchwały było udzielenie pełnomocnictwa adwokatowi A. K. (1) do reprezentowania Wspólnoty przed wszystkimi sądami powszechnymi, sądami administracyjnymi, Sądem Najwyższym i Naczelnym Sądem Administracyjnym, organami: egzekucyjnymi, ścigania i administracji publicznej oraz wszelkimi innymi podmiotami we wszystkich sprawach prowadzonych z udziałem lub przeciwko Mocodawcy, jak również z powództwa lub na wniosek Mocodawcy; w ramach udzielonego pełnomocnictwa umocowano pełnomocnika do udzielenia dalszych pełnomocnictw i upoważnień. Wykonanie uchwały powierzono Zarządowi wspólnoty. Ustalono, że uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia oraz że wszelkie koszty związane z wykonaniem powyższej uchwały zostaną finansowane z zaliczki eksploatacyjnej Wspólnoty.

Za uchwałą głosowali: E. T., oraz A. T. – 11 czerwca 2018r., przeciwko Gmina G., oddając głos w 14 czerwca 2018 roku.

/Uchwała k. 7/

Powódka została zawiadomiona przez zarządcy nieruchomości o podjęciu uchwały w dniu 21 czerwca 2018 roku

/Zawiadomienie k. 12/

Zgodnie z umową o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną z dnia 5 marca 2010 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) położonej w G. przy ul. (...), pozwana zleciła (...) Spółką z o.o. w G. Wspólnota wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, w tym reprezentację ogółu właścicieli w sprawach dotyczących wspólnoty przed sądami, organami administracji rządowej i samorządowej, a także w stosunkach z członkami wspólnoty i osobami trzecimi (§ 3 pkt 1 ppkt12). /Umowa k. 8-12/

Wskazany w zaskarżonej uchwale adwokat A. K. (1) prowadzi Kancelarię Adwokacką w B.. Jego współpraca z pozwaną nie nosi cech wyłączności, a wspólnota nie jest obciążana żadną stałą opłatą ryczałtową z tytułu świadczenia usług. Powierzenie mu prowadzenia danej sprawy zależy od uznania wspólnoty, a zasady wynagrodzenia ustalane są w oparciu o rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Adwokat A. K. (2) ma doświadczenia w prowadzeniu spraw wspólnotowych. W okresie 1.07.2013r. do 30.06.2015r. prowadził bieżącą obsługę prawną (...) Spółki z o.o. w B.. Od 1 stycznia 2013r. z jego usług prawnych korzysta (...) Spółka z o.o. w B..

/Oświadczenie k. 24, faktura z 31.08.2018 k .25, List referencyjny z 7.09.2018r.

k. 26, 44, Referencje z 12.06.2013r. k. 27, 45 /

Opisany stan faktyczny ustalono na podstawie przedstawionych przez strony dokumentów, których moc dowodowa nie była podważana i Sąd uznał je za wiarogodne i wystarczające do merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy. Wnioski o przesłuchanie stron zostały oddalone z uwagi na to, że przesłuchanie na okoliczność zasad współpracy z ustanowionym przez Wspólnotę pełnomocnikiem było w świetle przedstawionych dowodów z dokumentów zbędne. Dowód z przesłuchania stron jest zgodnie z art. 299 k.p.c. dowodem uzupełniającym., przeprowadzanym jedynie wtedy, gdy po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, co w niniejszym postępowaniu nie miało miejsca.

Sąd zważył, co następuje:

Artykuł 25 ustawy o własności lokali stanowi, 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. 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.

Sąd w pierwszej kolejności zważył, że uchwała zaskarżona została z zachowaniem terminu przewidzianego w art. 25 ust. 2 u.w.l., albowiem zawiadomienie powódki o treści uchwały nastąpiło 21 czerwca 2018 roku (co wynika z prezentaty biura podawczego powódki), a pozew został złożony 2 sierpnia 2018 roku. Pozwana nie wykazała, aby powiadomienie o treści uchwały nastąpiło w innym dniu. Okoliczność, że pismo obejmujące zawiadomienie opatrzone jest datą 20 czerwca 2018 r. nie oznacza, że jest to dzień powiadomienia powódki. Sąd nie podziela prezentowanego przez stronę pozwaną poglądu, iż sześciotygodniowy termin biegnie od chwili, kiedy skarżąca dowiedziała się o treści uchwały. Literalna wykładnia przepisu art. 25 ust. 2 u.w.l. prowadzi do wniosku, że przewiduje on dwie różne chwile rozpoczęcia biegu terminu, które uzależnione są od sposobu podjęcia uchwały, a mianowicie dla uchwał podejmowanych na zebraniu właścicieli termin biegnie od daty podjęcia uchwały, natomiast dla uchwał podejmowanych w trybie indywidualnego zbierania głosów od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały. Ustawa w żadnym miejscu nie uzależnia rozpoczęcia biegu terminu od świadomości skarżącego co do podjęcia uchwały i jej treści. Użyty w art. 25 ust. 2 zwrot „powiadomienie o treści uchwały” wyraźnie wskazuje, że chodzi o zewnętrzną wobec skarżącego aktywność, przekazanie mu powiadomienia, a nie o zapoznanie się przez skarżącego z treścią uchwały i faktem jej podjęcia, czy też możliwość takiego zapoznania się. Odwołanie się w art. 25 ust. 2 u.w.l. do konieczności powiadomienia skarżącego o treści uchwały tworzy swoisty wymóg formalny dla rozpoczęcia biegu terminu do jej zaskarżenia. Uchwała zaskarżona może być przed dokonaniem formalnego powiadomienia, bo termin do jej zaskarżenia nie rozpoczął się, a więc nie mógł zostać przekroczony, ale nie później niż sześć tygodni od daty powiadomienia. Użyty w ustawie zwrot „powiadomienie” jest wyczerpujący i nie tworzy podstaw do żadnej analogii do przepisu art. 61 k.p.c. dotyczącego skuteczności składania oświadczeń woli, do czego strona pozwana zdaje się nawiązywać. Ciężar dowodowy w zakresie wykazania, że powództwo zastało złożone po upływie sześciu tygodni od powiadomienia skarżącego o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów spoczywa zgodnie z art. 6 k.c. na pozwanym. W niniejszej sprawie pozwana ciężarowi temu nie sprostała.

Przechodząc od merytorycznego rozpoznania sprawy, Sąd uznał, iż powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Powódka nie wykazała żadnej z przesłanek przemawiających za uchyleniem zaskarżonej uchwały wymienionych w art. 25 ust. 1 u.w.l. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie wynika, aby uchwała nr 12/2018 w sprawie udzielenia pełnomocnictwa adwokatowi A. K. (1) do reprezentowania Wspólnoty była niezgodna z przepisami lub umową właścicieli lokali albo naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała interesy powódki.

Ciężar dowodu w zakresie wykazania istnienia przesłanek uchylenia uchwały zgodnie z art. 6 k.c. obciąża powoda.

Nie ma żadnych podstaw aby prawo wspólnoty do wyboru pełnomocnika reprezentującego ją w postępowaniu sądowym lub innym postępowaniu toczącym się w oparciu o przepisy prawa miało być ograniczane. Z pewnością ograniczeniem takim nie może być zawarcie umowy z zarządcą (administratorem) i udzielenie mu ogólnego pełnomocnictwa procesowego w ramach stałej umowy zlecenia. Oczywistym jest, że wspólnota ma prawo do zapewnienia sobie fachowej obsługi prawnej na odpowiednim poziomie i nie ma żadnych podstaw do przyjmowania, że wyboru pełnomocnika ma dokonywać zarządca. Niezależnie od tego można łatwo wyobrazić sobie, że ewentualne spory prawne mogą wynikać z konfliktów interesów między wspólnotą a zarządcą, co będzie uzasadniało potrzebę reprezentacji wspólnoty przez pełnomocnika całkowicie od zarządcy niezależnego.

Umowa o zarządzanie nieruchomością a wspólną z dnia 5 marca 2010 r., na którą powołuje się powódka ni jest umową współwłaścicieli lokali o jakiej mowa w art. 25 u.w.l. Jej stronami są Wspólnota i ZBM, a nie właściciele lokali. Ewentualne sprzeczności między uchwałą a umową z dnia 5 marca 2010r., nie mogą być zatem podstawą uchylenia uchwały.

Zasady współpracy ustalone między Wspólnotą, a adw. A. K. nie nakładają na Wspólnotę żadnych dodatkowych stałych obciążeń finansowych. Usługi prawne świadczone mają być w razie zaistnienia takiej potrzeby i rozliczane zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi zastępstwa prawnego. Wbrew dosłownemu brzmieniu pozwu zaskarżona uchwała nie nakład na powódkę żadnych dodatkowych obciążeń finansowych (zawarte w pkt 1 pozwu sformułowanie dotyczące obciążenia Gminy kosztami było prawdopodobnie omyłka pisarską, co wyjaśniono na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku).

Reasumując Sąd nie znalazł przesłanek uzasadniających jej uchylenie – nie jest ona sprzeczna z prawem ani umową współwłaścicieli, nie narusza interesów powódki i nie kłóci się z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Sąd nie dopatrył się opisanych w art. 25 u.w.l. podstaw do jej uchylenia, co skutkowało oddaleniem powództwa.

O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 98 k.p.c., obciążając nimi stronę powodową jako stronę przegrywającą.

SSO Łucja Oleksy-Miszczyk