

Sygn. akt: I C 416/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lutego 2021 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Hajduk
Protokolant:	sekretarz sądowy Aleksandra Strumiłowska

po rozpoznaniu w dniu 27 stycznia 2021 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa P. K.

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

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo,
2. zasądza od powoda P. K. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G. kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Wojciech Hajduk

IC 416/20 UZASADNIENIE

Powód P. K. domagał się uchylenia uchwały nr (...) z dnia 29.07.2020 pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G.. Uzasadził, że w postępowaniu, które toczyło się z jego powództwa przed Sądem Okręgowym w Gliwicach o sygn. IC 340/19 domagał się uchylenia siedmiu uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 26.04.2019r. o numerach: (...), (...), (...). (...), (...), (...) i (...). W sprawie tej zarząd pozwanej udzielił pełnomocnictwa mec. T. I., a właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...), w której umocowali do reprezentacji w sprawie IC 340/19, jednakże w jej treści wskazano uchwały nr (...) i (...), które nie zostały zaskarżone przez powoda w ww. postępowaniu. Sąd wezwał mec. T. I. do wykazania, że w dacie udzielenia pełnomocnictwa tj. 29.08.2019r. był należycie umocowany do działania w imieniu wspólnoty. Pozwana złożyła pismo z 25.05.2020r, gdzie wskazała, że pełnomocnictwo z dnia 29.08.2019 zostało sanowane powołaną wyżej uchwałą nr (...). Uchwała będąca przedmiotem niniejszego postępowania nr (...) została podjęta w konsekwencji orzeczenia Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 10.06.2020 sygn. V ACz 96/20 uwzględniającego zażalenie powoda na postanowienie Sądu Okręgowego o kosztach w sprawie IC 340/19. Uchwała ta nie ma jakiegokolwiek znaczenia dla wykazania umocowania mec. T. I. do działania w imieniu Wspólnoty w sprawie IC 340/19 w dacie udzielenia pełnomocnictwa tj. w dniu 29.08.2019r. albowiem pełnomocnik pozwanej Wspólnoty został już zobowiązany przez Sąd Okręgowy do wykazania należytego umocowania i obowiązku tego nie wykonał przedkładając uchwałę nr (...) nie zawierającą takiego umocowania. Podjęcie uchwały (...) należy uznać za spóźnione i niedopuszczalne z uwagi na pewność obrotu prawnego. Na rozprawie w dniu 27.01.2021 wskazał, powód że uchwała narusza jego interes prawny, bowiem może prowadzić do obciążenia kosztami w postępowaniu IC 340/19.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa. Wskazała, że uchwała (...) z 29.07.2020 została podjęta prawidłowo. W sprawie IC 340/19 pełnomocnictwo zostało udzielone w dniu 29.08.2019r. i złożone 4.09.2019r., następnie złożono odpowiedź na pozew. Nie było wezwania i terminu do usunięcia braków udzielonego pełnomocnictwa, jedynie pismem z 24.09.2019 doręczonym 1.10.2019r. wezwano pełnomocnika do wskazania jakich dokumentów dotyczy wnioski złożony w odpowiedzi na pozew...[..]. Wyznaczono termin 1 miesiąca do wykonania zarządzenia. W wyznaczonym czasie 31.10.2019r. zostało złożone pismo procesowe. Postanowieniem z dnia 22.01.2020 sygn. IC 340/19 Sąd Okręgowy w Gliwicach umorzył postępowanie i zasądził koszty procesu. Na skutek zażalenia powoda Sąd Apelacyjny postanowieniem z dnia 10.06.2020r IACz 96/20 uchylił to postanowienie wskazując, że zachodzą wątpliwości komu powierzono zarząd wspólnoty, nadto że w uchwale (...) zawarto umocowanie dla pełnomocnika do reprezentacji w sprawie IC 340/19 przy czym zachodzi niezgodność wymienionych w treści numerów uchwał zaskarżonych przez powoda z uchwałami objętymi postępowaniem IC 340/19. Wskutek tego orzeczenia w dniu 29.07.2020r. podjęto zaskarżoną w niniejszym postępowaniu uchwałę (...).

Zarządzeniem z 31.07.2020r. IC 340/19 Sąd Okręgowy zwrócił wniosek pozwanej o przyznanie kosztów, a zgodnie z art. 130^(1a) § 3kpc pozwana złożyła go ponownie usuwając wcześniejsze braki poprzez przedłożenie zaskarżonej w niniejszym postępowaniu uchwały (...). Organem reprezentującym wspólnotę jest zarząd, ustanowienie zarządcy nie pozbawia uprawnień zarządu. Ustawa o własności lokali nie ogranicza czasowo podejmowania uchwał w tym samym przedmiocie sprawy. Uchwała nr (...) z 23.10.2019 wskazywała prawidłowo sygnaturę postępowania IC 340/19 zawierała omyłki pisarskie w numeracji uchwał objętych tym postępowaniem. Uchwała (...) podjęta w toku postępowania IC 340/19 prostuje te omyłki. Ustanowienie pełnomocnika procesowego mieści się w zakresie kompetencji zarządu wspólnoty, w postępowaniu 340/19 ustanowiono go prawidłowo. Wspólnota była uprawniona do podjęcia decyzji o przeznaczeniu części uzyskanego majątku na cel związany z zarządzaniem nieruchomością wspólną, tj wynagrodzenie pełnomocnika.

SAD USTALIŁ

Zaskarżona uchwała pozwanej wspólnoty nr (...) z dnia 19.07.2020 została podjęta w wyniku toczącego się w Sądzie Okręgowym w Gliwicach procesu z udziałem tych samych stron tj. z powództwa P. K. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. o sygn. IC 340/19. Postępowanie to obejmowało żądanie uchylenia 7 uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 26.04.2019r. o numerach: (...), (...), (...). (...), (...), (...) i (...). Po doręczeniu odpisu pozwu pełnomocnik pozwanej w dniu 4.09.2019 złożył pełnomocnictwo z 29.08.2019 [k-93], a następnie w dniu 09.09.2021 złożył odpowiedź na pozew [k-96-99]. Pismem z 20.12.2019 powód cofnął pozew, a pozwana pismem z 8.01.2020 wniosła o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego [k-152 akt 340/19]. Do pisma dołączyła odpis uchwały nr (...) z dnia 23.10.2019r. Wynika z niej min., że wspólnota mieszkaniowa dokonała wyboru Kancelarii Adwokackiej mec. T. I. do reprezentowania jej w sprawie IC 340/19 w zakresie uchwał (...) i (...). Uchwały te nie były objęte żądaniem pozwu w ww. sprawie [k-153 akt 340/19]. Postanowieniem z dnia 22.01.2020r. sygn. IC 340/19 Sąd umorzył postępowanie i zasądził na rzecz pozwanej koszty zastępstwa [postanowienie k- 155 akt IC 340/19]. Na skutek zażalenia powoda Sąd Apelacyjny w Katowicach postanowieniem z dnia 10.06.2020 sygn. I ACz 96/20 uchylił rozstrzygnięcie w zakresie kosztów postępowania. Wskazał, że w świetle uchwały pozwanej z dnia 23.10.2019 nr (...) zachodzą wątpliwości czy pełnomocnik pozwanej był prawidłowo umocowany do reprezentacji w sprawie. W uzasadnieniu wskazano min., że uchwała nie obejmuje zaskarżonych uchwał, a pod jej treścią podpisany jest zarządca (...) sp. z o.o., podczas gdy na pełnomocnictwie zarząd, zachodzą więc wątpliwości komu powierzono zarząd, a sąd powinien wpięrow ocenić skuteczność dokonanych czynności przez pełnomocnika, a dopiero potem rozstrzygnąć o kosztach zastępstwa procesowego [postanowienie SA k-184-186 akt IC 340/19].

W dniu 19.07.2020r. pozwana wspólnota mieszkaniowa podjęła zaskarżoną w niniejszym postępowaniu uchwałę nr (...), w której sprostowała omyłkę pisarską zawartą w uchwale (...) w zakresie numeracji uchwał objętych sprawą IC340/2019 i wskazała, że uchwała (...) dotyczy uchwał z 26.04.2019 o numerach : (...), (...), (...). (...), (...), (...) i (...), jednocześnie zatwierdziła wszystkie czynności mec. T. I. od 29.08.2019 dokonane w związku udzieleniem pełnomocnictwa przez zarząd wspólnoty [uchwała k-12]. Pismem z dnia 5.08.2020r. złożonym do sprawy IC 340/19

na zasadzie art. 130^(1a) §3kpc, pełnomocnik pozwanej wniósł o ponowne przyznanie kosztów, wyjaśniając, w jego ocenie, wątpliwości związane ze skutecznością udzielonego pełnomocnictwa, nadto dołączył uchwałę nr. (...)

SĄD ZWAŻYŁ

Zgodnie z art. 25. 1. Ustawy o własności lokali 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.

Powód uzasadnia żądanie uchylecia uchwały (...) naruszeniem przepisów i jego interesu, bowiem uchwała może mieć wpływ na jego sytuację materialną i prowadzić do obciążenia go kosztami w sprawie IC 340/19, ponadto w sposób niedopuszczalny próbuje sanować braki wcześniejszej uchwały nr (...). Odnosząc się do zarzutów powoda należy wskazać, że w świetle art. 25 u.w.l. naruszenie interesów właściciela lokalu lub zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ma miejsce, gdy z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia uchwała jest dla skarżącego właściciela niekorzystna bądź ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Jednakże ustalenie czy konkretna uchwała rzeczywiście narusza interesy właściciela lokalu musi być zawsze osadzone w realiach faktycznych danej sprawy. Ocenic więc należy czy zachodzi znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu skarżącego, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. W niniejszej należy stwierdzić, że nie doszło do naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością, ani do naruszenia interesu powoda w stopniu, który uzasadniałby uchylenie uchwały. Podjęcie uchwały (...) było efektem procesowej obrony wspólnoty w postępowaniu wytoczonym przez powoda. Biorąc udział w procesie każda ze stron musi liczyć się z koniecznością poniesienia kosztów zgodnie z regułą odpowiedzialności za wynik postępowania z art. 98 kpc. Pozwana miała prawo do obrony i realizując je podjęła w pierw uchwałę nr (...) i następnie nr (...). Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania w sprawie IC 340/2019 i tym samym procesowa ocena podjętej obrony należy do Sądu prowadzącego to postępowanie. Ustawa Prawo własności lokali z dnia 24.06.1994r. nie ogranicza właścicieli lokali w możliwości podejmowania uchwał (za wyjątkiem przepisu art. 25ust1), jest to element uczestniczenia w zarządzaniu nieruchomością wspólną. Oświadczenia woli w imieniu wspólnoty podejmuje i wyraża zarząd, jednakże nie ma przeszkód by właściciele lokali w formie uchwały upoważnili zarząd do podejmowania konkretnych czynności, nawet gdy te nie przekraczają czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną [art. art. 22 ust.1-3 u.w.l.]. W takim kontekście należy ocenić uchwałę nr (...). Rzeczywista intencja właścicieli lokali i cel uchwały (...) wynika z bezpośredniego wskazania upoważnienia dla mec. T. I. do reprezentowania wspólnoty w procesie o sygn. IC 340/19. Wskazanie w dalszej treści nieprawidłowych numerów uchwał objętych procesem IC 340/19 istotnie należy traktować jedynie jako omyłkę pisarską, co znalazło bezpośrednie potwierdzenie w treści uchwały nr (...) będącej przedmiotem niniejszego postępowania. Nie ma przeszkód prawnych do podjęcia uchwały o takiej treści jak uchwała (...), zaś jej procesowa skuteczność może być oceniona jedynie w postępowaniu o sygn. 340/19. Zawarte w niej stwierdzenie, że „uchwała zatwierdza czynności Adwokata T. I. dokonane od dnia 29.08.2019 w związku z udzieleniem mu w tej dacie pełnomocnictwa.” potwierdza jedynie umocowanie zarządu do udzielenia pełnomocnictwa z dnia 29.08.2019r do sprawy IC 340/19 oraz czynności podjęte przez samego pełnomocnika w związku z tą sprawą. Uchwała nie określa tych czynności, tzn. czy są to czynności faktyczne, czynności materialnoprawne czy procesowe, stanowiąc w efekcie deklarację akceptacji wszelkich dotychczasowych działań. Oczywiście jest, że potwierdzenie czynności procesowych czy o charakterze materialnoprawnym, o ile zachodzi taka potrzeba, stanowi uprawnienie organu reprezentującego wspólnotę, czyli zarządu i następuje w formie stosownego oświadczenia procesowego, czy oświadczenia woli. Jednakże zawarcie takiego stwierdzenia w uchwale nie narusza żadnej normy prawnej i musi być oceniane stosownie do okoliczności sprawy. Reasumując uchwała (...) jest wynikiem podjęcia obrony w procesie wytoczonym przez powoda, nie narusza przepisów prawa, realizuje uprawnienie właścicieli lokali do uczestniczenia w zarządzaniu majątkiem wspólnym, pomimo że dotyczy interesu majątkowego powoda to nie narusza go w sposób uzasadniający uchylenie. Wspólnota była uprawniona również do podjęcia decyzji o przeznaczeniu części uzyskanego dochodu na cel związany z zarządzaniem nieruchomością wspólną, tj wynagrodzenie pełnomocnika.

W świetle powyższego wobec niespełnienia przesłanek z art. 25 uwl powództwo oddalono oraz na zasadzie art. 98kpc zasądzono od powoda na rzecz pozwanej koszty zastępstwa procesowego.