

Sygn. akt: XII C 193/14

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 kwietnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach XII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSO Andrzej Kieć</b>
Protokolant:	protokolant sądowy Łukasz Rusinek

po rozpoznaniu w dniu 19 marca 2015 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa A. D., D. D. (1), M. S., A. S.

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

### **o uchylenie uchwały**

1. uchyla uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w T. nr (...) z dnia (...) roku dotyczącą wydatków z funduszy wspólnoty na koszty związane ze sprawą o zniesienie współwłasności;
2. zasądza od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 414 (czteryście czternaście) złotych, tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt XII C 193/14**

## UZASADNIENIE

### **do wyroku z dnia 2 kwietnia 2015 roku**

Powodowie A. D., D. D. (1), A. S. i M. S. pozwem z dnia 9 października 2014 roku (data stempla pocztowego), wniesionym przeciw pozwanym Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w T. przy ulicy (...), wniesli o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej nr (...) z dnia (...) roku podjętej w drodze zbierania głosów indywidualnie jako sprzecznej z prawem i zasądzenie od pozwanej na rzecz strony powodowej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powodowie podali, że w dniu (...) roku wspólnota mieszkaniowa nieruchomości wspólnej, położona w T. przy ulicy (...) podjęła uchwałę, na podstawie której członkowie wspólnoty ustanowili pełnomocnika w osobie pani K. T. w sprawie o zniesienie współwłasności toczącej się przed Sądem Rejonowym w T. pod sygnaturą I Ns 1238/14. W dalszej części uchwały ustalono koszty ustanowionego pełnomocnictwa za wystosowanie pisma procesowego w kwocie 800zł netto oraz kwotę 250zł netto tytułem kosztów uczestnictwa w rozprawie sądowej. Koszty ustanowionego pełnomocnika mają zostać pokryte z funduszu wspólnoty mieszkaniowej. Takie działania są bezprawne i naruszają przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz przepisy kodeksu cywilnego. Postępowanie o zniesienie współwłasności, na które członkowie wspólnoty powołują się w treści zaskarżonej uchwały, jest postępowaniem, w którym wspólnota mieszkaniowa nie jest stroną postępowania. W postępowaniu tym stronami są

członkowie wspólnoty występujący po obu jego stronach (wnioskodawcy i uczestników postępowania). Dodatkowo podjęta uchwała jest sprzeczna z art.108kc, a sprzeczność ta powoduje jej nieważność z mocy prawa. Dotyczy „czynności z samym sobą”, w której pełnomocnik reprezentuje obie strony. Sankcją zaś za naruszenie art.108kc jest nieważność czynności prawnej. Pozwana wspólnota mieszkaniowa zaliczana jest do tzw. dużych wspólnot mieszkaniowych. W dużych wspólnotach mieszkaniowych w zakresie funkcjonowania i reprezentacji zastosowanie mają przepisy o własności lokali. Organem powołanym do reprezentacji wspólnoty jest zarząd ustanowiony w trybie art.20ust.1 ustawy o własności lokali, ewentualnie zarządca ustanowiony w trybie art.18 tej ustawy. Ustawa o własności lokali nie przewiduje reprezentacji wspólnoty w inny sposób niż przez swoje dobrowolnie wybrane organy. Tym samym członkowie wspólnoty nie mogą w imieniu wspólnoty mieszkaniowej dokonywać jakichkolwiek czynności prawnych, zarówno w ramach zwykłego zarządu jak i czynności przekraczających zwykły zarząd. Wyjątek dotyczy tylko tzw. małych wspólnot mieszkaniowych. Zaskarżona uchwała narusza zatem ustawę o własności lokali w dwojaki sposób. Po pierwsze członkowie wspólnoty nie udzielili zarządowi umocowania do podpisania pełnomocnictwa ze wskazanym w treści pełnomocnikiem. Po drugie do naruszenia ustawy doszło poprzez użycie w treści uchwały zwrotu „członkowie wspólnoty ustanawiają swoim pełnomocnikiem...”. Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie czynności. Członkowie wspólnoty uprawnieni są wyłącznie do wyrażenia zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd oraz udzielenie zarządowi pełnomocnictwa celem wykonania przez ustanowiony organ podjętej uchwały. Sami tych czynności nie wykonują. Z treści zaskarżonej uchwały wynika zaś, że to członkowie wspólnoty właśnie ustanawiają danego pełnomocnika. W tym stanie rzeczy powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie.

Pozwana w odpowiedzi na pozew (k.65) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że zaskarżona uchwała podjęta została w drodze indywidualnego zbierania głosów. Strony postępowania tworzą wspólnotę mieszkaniową, w której wyodrębniono 8 lokali mieszkalnych w dwóch budynkach. Toczące się postępowanie o zniesienie odrębnej własności lokali i uwzględnienie wniosku przez sąd, w konsekwencji doprowadziłyby do likwidacji obecnie istniejącej tzw. dużej wspólnoty mieszkaniowej i powstania wspólnoty małej, obejmującej tylko 6 członków. Zmianie uległby sposób zarządu nieruchomością nieruchomością wspólną oraz sposób podejmowania w stosunku do niej decyzji niż w przypadku tzw. dużej wspólnoty mieszkaniowej. W konsekwencji wpłynęłoby to także na tempo i koszty podejmowanych decyzji. Z tego względu wspólnota mieszkaniowa uznała, że w interesie jej członków oraz jej samej jest sprzeciwienie się podziałowi nieruchomości i tym samym powołanie pełnomocnika procesowego i ustalenie wysokości kosztów związanych z jego powołaniem. Mimo, iż wspólnota dysponuje administratorem oraz zarządem, konieczne było podjęcie uchwały w zakresie upoważnienia zarządu do udzielenia pełnomocnictwa wybranemu pełnomocnikowi na warunkach finansowych tam wskazanych. W tym stanie rzeczy powództwo winno zostać oddalone.

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

Powodowie A. i D. D. (1) w dniu 11 czerwca 2003 roku zawarli umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży wyodrębnionego lokalu wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntu, stając się z tym dniem członkami pozwanej wspólnoty. Powodowie M. i A. S. w dniu 9 czerwca 2005 roku zawarli umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży wyodrębnionego lokalu wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntu, stając się z tym dniem członkami pozwanej wspólnoty.

Przed Sądem Rejonowym w T., w sprawie o sygnaturze I Ns 1238/14 toczy się postępowanie o zniesienie odrębnej własności lokali strony powodowej, dla których Sąd Rejonowy w T. prowadzi księgi wieczyste o numerach (...) oraz związanych z nimi udziałów w częściach wspólnych budynków oraz gruntu, a także o podział nieruchomości, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy wT.

(...) księga wieczysta numer (...), polegający na wydzieleniu z opisanej wyżej nieruchomości dwóch działek budowlanych, w ten sposób że: a) powodowie A. i M. S. stają się jedynymi użytkownikami wieczystymi nowopowstałej nieruchomości gruntowej, o powierzchni odpowiadającej ich udziałowi (ok.2,305a), na której usytuowany jest

budynek stanowiący odrębną nieruchomość, będącą przedmiotem prawa własności tego wieczystego użytkownika (alternatywnie w razie konieczności o powierzchni większej ze splatą na rzecz pozostałych); b) powodowie D. i A. D. stają się jedynymi użytkownikami wieczystymi nowopowstałej nieruchomości gruntowej, o powierzchni 2,9662a, na której usytuowany jest budynek stanowiący odrębną nieruchomość, będącą przedmiotem prawa własności tego wieczystego użytkownika (alternatywnie w razie konieczności o powierzchni większej ze splatą na rzecz pozostałych).

Księga wieczystą numer (...) objęta jest nieruchomość położona w T. przy ul. (...), „części wspólne” wyodrębnionych lokali mieszkalnych należących do członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej.

W dniu (...) roku wspólnota mieszkaniowa nieruchomości wspólnej, położona w T. przy ulicy (...) podjęła uchwałę, na podstawie której członkowie wspólnoty ustanowili pełnomocnika w osobie pani K.-T. w sprawie o zniesienie współwłasności, toczącej się w sądzie rejonowym pod sygnaturą INs 1238/14. W dalszej części uchwały ustalono koszty ustanowionego pełnomocnictwa za wystosowanie pisma procesowego w kwocie 800zł netto oraz kwotę 250zł netto tytułem kosztów uczestnictwa w rozprawie sądowej. Koszty ustanowionego pełnomocnika mają zostać pokryte z funduszu wspólnoty mieszkaniowej. Uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów przez administratora. Uchwała została podjęta w następstwie toczącego się postępowania o zniesienie odrębnej własności lokalu i podział nieruchomości wspólnej, zainicjowanego przez powodów.

**dowody:** uchwała nr (...) (k.11), odpis KW nr (...) (k.13-17), odpis KW nr (...) (k.18-22), odpis wniosku o zniesienie odrębnej własności lokali i podział nieruchomości złożony przez powodów toczący się w sądzie rejonowym pod sygn. INs 1238/14 (k.23-30), zawiadomienie o terminie rozprawy (k.31), odpis KW nr (...) (k.32-37), zeznania członka zarządu pozwanej wspólnoty J. M. (1) (e-protokół z dnia 19.03.2015r k.81).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w sprawie dowody. W zakresie dowodów z dokumentów Sąd dał im wiarę albowiem ich prawdziwość nie została zaprzeczona. Sąd dał także wiarę zeznaniom członka zarządu pozwanej wspólnoty J. M. (1), w zakresie faktu i sposobu podjęcia zaskarżonej uchwały.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Zgodnie z art.25ust.1 ustawy o własności lokali, każdy z członków wspólnoty ma prawo zaskarżyć uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, umową właścicieli lokali, albo gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

W ocenie Sądu, działania pozwanej wspólnoty było naruszyło przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali i narusza interesy powodów.

Postępowanie o zniesienie współwłasności, na które członkowie wspólnoty powołują się w treści zaskarżonej uchwały, jest postępowaniem, w którym wspólnota mieszkaniowa nie jest stroną postępowania. W postępowaniu tym stronami są członkowie wspólnoty występujący po obu jego stronach (wnioskodawcy i uczestników postępowania). W sytuacji gdy pomiędzy członkami wspólnoty istnieje spór co do zniesienia współwłasności nieruchomości, koszty związane z tym sporem, w tym dotyczące ustanowienia pełnomocnika, winni ponosić poszczególni członkowie wspólnoty (współwłaściciele części wspólnych) a nie wspólnota. Środki finansowe wspólnoty mieszkaniowej gromadzone bowiem były również i przez powodów a nie leży w ich interesie finansowanie obsługi prawnej dla pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej występującej w postępowaniu cywilnym toczącym się przed Sądem Rejonowym w T. w sprawie o sygnaturze I Ns 1238/14, w której występują w charakterze uczestników postępowania jako osoby fizyczne.

Pozwana wspólnota mieszkaniowa zaliczana jest do tzw. dużych wspólnot mieszkaniowych (liczba wyodrębnionych lokali jest większa niż 7). W dużych wspólnotach mieszkaniowych w zakresie funkcjonowania i reprezentacji zastosowanie mają przepisy o własności lokali. Organem powołanym do reprezentacji wspólnoty jest zarząd ustanowiony w trybie art.20ust.1 ustawy o własności lokali, ewentualnie zarządca ustanowiony w trybie art.18 tej ustawy. Zarząd na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez członków wspólnoty składa oświadczenia w celu

wykonania uchwał przyjętych przez członków wspólnoty. Ustawa o własności lokali nie przewiduje reprezentacji wspólnoty w inny sposób niż przez swoje dobrowolnie wybrane organy. Tym samym członkowie wspólnoty nie mogą w imieniu wspólnoty mieszkaniowej dokonywać jakichkolwiek czynności prawnych, zarówno w ramach zwykłego zarządu jak i czynności przekraczających zwykły zarząd. Wyjątek dotyczy tylko tzw. małych wspólnot mieszkaniowych. W zaskarżonej uchwale głosujący członkowie wspólnoty nie udzielili zarządowi umocowania do podpisania pełnomocnictwa ze wskazanym w treści pełnomocnikiem, z treści tej uchwały wynika, iż, „członkowie wspólnoty ustanawiają swym pełnomocnikiem...”. Członkowie wspólnoty nie mogą udzielić pełnomocnictwa w imieniu wspólnoty z powodu braku uprawnień do reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej, które to uprawnienie posiada wyłącznie powołany przez członków wspólnoty organ.

Nie zasługuje na uwzględnienie również zarzut pozwanej wspólnoty, iż nie chce stracić przymiotu tzw. dużej wspólnoty mieszkaniowej. Również bowiem w przypadku małych wspólnot mieszkaniowych ich działalność i funkcjonowanie możliwe są w oparciu o stosowne przepisy prawa.

O kosztach procesu, stosownie do jego wyniku, orzeczono na podstawie art. 98kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zasądzając od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 414zł tytułem zwrotu kosztów procesu. W skład kosztów wchodzi opłata od pozwu (200 zł), koszty zastępstwa procesowego według taryfy (180 zł) oraz opłaty od pełnomocnictw.

***SSO Andrzej Kieć***