

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lipca 2019 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

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

po rozpoznaniu w dniu 2 lipca 2019 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa S. K.

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

o uchylenie uchwały, ewentualnie ustalenie nieistnienia uchwały, bądź nieważności uchwały

1) ustala, że uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w R. numer (...) z dnia 18 lipca 2018 roku w sprawie egzekucji z nieruchomości lokalowej przy ulicy (...) nie istnieje;

2) oddala powództwo w pozostałej części;

3) zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w R. na rzecz adwokata Ł. K. kwotę 221, 40 (dwieście dwadzieścia jeden 40/100) złotych, w tym należny podatek VAT, tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu;

4) nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO Łucja Oleksy-Miszczyk

Sygnatura akt I C 627/18

UZASADNIENIE

Powód S. K. wniósł o uchylenie, ewentualnie ustalenie nieistnienia bądź nieważności uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej w R. z dnia 18 lipca 2018 roku nr (...) w sprawie upoważnienia zarządcy do wytoczenia powództwa o sprzedaż licytacyjną lokalu powoda położonego w R. przy ul. (...) i potrącenie z uzyskanej kwoty należności powoda względem Wspólnoty. W uzasadnieniu powód wywodził, że na podstawie uchwały z dnia 22 czerwca 2016 roku został bezpodstawnie obciążony przez Wspólnotę kosztami dezynsekcji budynku przy ul. (...). Należność ta była z kolei podstawą do podjęcia zaskarżonej uchwały. Natomiast zaskarżonej uchwale nr (...) powód zarzucił, iż nie została ona faktycznie podjęta większością głosów, dotknięta jest szeregiem braków formalnych i narusza interes powoda, dobra osobiste co czyni ją sprzeczną z zasadami współżycia społecznego.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w R. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych. Na uzasadnienie podała, iż uchwała nr (...) zapadła zgodnie z obowiązującymi przepisami – została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów i uzyskała poparcie większości właścicieli lokali obliczone wedle wysokości ich udziałów.

Sąd ustalił:

Powód S. K. jest członkiem pozwanej Wspólnoty, jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego pod numerem (...), z udziałem wynoszącym 1,59 %. Lokal ten był współwłasnością powoda i jego małżonki I. K. we wspólności ustawowej małżeńskiej. I. K. nie żyje, nie przeprowadzono postępowania o stwierdzenie nabycia spadku. Zmarła nie zostawiła testamentu, miała czworo spadkobierców ustawowych – powoda oraz troje dzieci.

Uchwała nr (...) z dnia 18 lipca 2018 roku - w sprawie upoważnienia zarządcy do wytoczenia powództwa o sprzedaż licytacyjną lokalu powoda położonego w R. przy ul. (...) i potrącenie z uzyskanej kwoty należności powoda względem Wspólnot – głosowana była w trybie indywidualnego zbierania głosów. Wedle wyliczeń pozwanej uzyskała 50,06 % głosów liczonych wedle wielkości udziałów poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej. Wyliczenie to jest nieprawidłowe, obejmuje bowiem udział 1,6 % należący do S. H., która w rzeczywistości nie głosowała. Głos w zastępstwie S. H. oddała jej matka B. H., działając przy tym bez pełnomocnictwa.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o odpis Księgi Wieczystej lokalu powoda k.15, zaskarżona uchwała k. 82, wydruku z KW (...) k.175 i nast., karty do głosowania wraz z lista właścicieli k.255-274 (głos oddany z udziału S. H. znajduje się na odwrocie k. 263), zeznania świadka B. H. k.246-247, uznając przeprowadzone dowody za wiarygodne. Wobec wniosków płynących z treści zeznań B. H. dalsze postępowanie dowodowe stało się zbędne i nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd oddalił złożony na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku wniosek o przesłuchanie świadka S. H., uznając, że jest on spóźniony, a jego przeprowadzenie prowadziłoby do przedłużenia postępowania. Pozwana już od chwili złożenia zeznań przez świadka B. H. wiedziała o nieprawidłowościach dotyczących oddania głosu i miała możliwość niezwłocznego wnioskowania o przesłuchanie S. H.. Złożenie takiego wniosku dopiero na następnej rozprawie należy w tej sytuacji uznać za spóźnione. Niezależnie od tego B. H. wyraźnie zeznała, iż nie działała w imieniu S. H. i wedle własnego przekonania nie została umocowana do działania w jej imieniu. Ewentualne odmienne przekonanie S. H. co do istnienia takiego umocowania nie ma znaczenia dla oceny skuteczności oddania głosu.

Sąd zważył co następuje:

Przedmiotem zaskarżonej uchwały było zezwolenie na sprzedaż mieszkania. Powództwo zmierzające do zniweczenia skutków jakie uchwała mogła wywołać tj. powództwo o ustalenie jej nieistnienia, nieważności czy uchylenie uchwały stanowi czynność zachowawczą. Powód jako współwłaściciel lokalu był zatem uprawniony do wystąpienia z takim powództwem w oparciu o przepis art. 209 k.c.

Powód wystąpił z trzema roszczeniami ewentualnymi, z których najdalej idącym było żądanie ustalenia nieistnienia uchwały. Żądanie okazało się uzasadnione. Zgodnie z art. 23 ust 2 ustawy o własności lokali uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Poza sporem jest, że głosowanie nad sporną uchwał odbywało się udziałami.

Oddanie głosu w głosowaniu nad podejmowaniem uchwały przez właścicieli lokali jest jednostronną czynnością prawną (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2002r., sygn. II CKN 1479/00). Zgodnie z art. 104 zd. 1 k.c. jednostronna czynność prawna dokonana w cudzym imieniu bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu jest nieważna. Jako, że oddanie głosu w ramach organu kolegialnego nie jest czynnością skierowaną do

konkretnego adresata, a zatem nie istnieje podmiot, który mógłby objąć świadomością działanie bez umocowania i wyrazić na nie zgodę, do dokonanego bez umocowania aktu głosowania nie ma zastosowania przepis art. 104 zd. 2 k.c.

Głos oddany z udziału S. H. był zatem nieważny. B. H. oddając głos działała bez pełnomocnictwa. Z uwagi na charakter wykonanej bez pełnomocnictwa czynności nie ma możliwości jej konwalidowania.

Uchwała nie uzyskała wymaganej większości głosów, albowiem za jej przyjęciem – po odliczeniu nieważnego głosu przypadającego na udział S. H. tj. 1,6% , za uchwałą zagłosowało 48,46 % uprawnionych, co oznacza że nie doszło do podjęcia uchwały, a zatem uchwała nie istnieje.

Stwierdzenie nieistnienia uchwały wyklucza potrzebę analizy skutków prawnych i dalszych przesłanek, które mogą prowadzić do uchylecia uchwały w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali lub ustalenia jej nieważności, gdyż uchwały nieistniejącej nie można uchylić ani ustalić jej nieważności, a wszelkie żądania w tym zakresie podlegają oddaleniu jako niezasadne.

Reasumując Sąd w oparciu o przepis art. 189 k.p.c. ustalił, iż zaskarżona uchwała nie istnieje. Jednocześnie oddalił powództwo w pozostałej części, tj. w zakresie opierającego się o art. 25 u.w.l. żądania uchylecia uchwały ewentualnie ustalenia w oparciu o art. 189 k.p.c. nieważności uchwały, jako bezprzedmiotowe wobec stwierdzenia, iż zaskarżona uchwała nie została skutecznie podjęta.

O kosztach orzeczono w oparciu o przepis art. 98 k.p.c. uznając, że powód utrzymawszy się z najdalej idącym roszczeniem wygrał sprawę w całości. O kosztach pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu orzeczono w oparciu o rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu.

SSO Łucja Oleksy-Miszczyk