

**Sygn. akt IC 826/20**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 stycznia 2021 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Jacek Szerer

**Protokolant : Magdalena Paruch**

po rozpoznaniu w dniu 4 stycznia 2021r. w Świdnicy

na rozprawie

**sprawy z powództwa D. i R. S.**

**przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś.**

**o uchylenie uchwały**

I. uchyla Uchwałę nr(...) z dnia 24 kwietnia 2020 roku podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul.(...) w Ś. dot. udzielenia zarządowi zgody na udzielenie administratorowi pełnomocnictwa do reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawach windykacyjnych, w sprawach zwykłego zarządu oraz w sprawach przekraczających zwykły zarząd;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 577 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 377 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt IC 826/20**

## UZASADNIENIE

Powodowie R. S. i D. S. domagali się uchylenia uchwały nr (...) z dnia 24 kwietnia 2020 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś. w sprawie udzielenia zarządowi zgody na udzielenie administratorowi pełnomocnictwa do reprezentowania Wspólnoty w sprawach windykacyjnych, w sprawach zwykłego zarządu oraz w sprawach przekraczających zwykły zarząd. Domagali się nadto zasądzenia kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu podali, że w marcu 2020 roku otrzymali od administratora nieruchomości pismo wraz z załączoną kartą do głosowania nad uchwałami, w tym nad zaskarżoną uchwałą. Powodowie oddali swój głos przeciwko uchwale nr (...) albowiem ich zdaniem w każdej sprawie przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością wspólną powinna być podjęta osobna uchwała, jednocześnie udzielająca pełnomocnictwa zarządowi do jej wykonania. Sporna uchwała zawiera dwa paragrafy, w których – w pierwszym – pozwana Wspólnota wyraża zarządowi zgodę na udzielenie administratorowi pełnomocnictwa do reprezentowania Wspólnoty w postępowaniach przed sądami powszechnymi, administracyjnymi oraz organami egzekucyjnymi, organami administracji samorządowej i organami administracji publicznej oraz osobami trzecimi w sprawach związanych z jej bieżącą eksploatacją, a mieszczących się w zakresie czynności zwykłego zarządu oraz w sprawach przekraczających zwykły zarząd w rozumieniu art. 22 ustawy o własności lokali, tj. w szczególności w postępowaniach o stwierdzenie nabycia spadku, o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej. W paragrafie 2 upoważnia się administratora do udzielania pełnomocnictwa procesowego tj. ogólnego, rodzajowego, szczegółowego profesjonalnym pełnomocnikom, obejmującego umocowanie do : 1) wszystkich łączących się ze sprawą czynności procesowych, nie wyłączając powództwa wzajemnego, skargi o wznowienie postępowania i postępowania wywołanego ich wniesieniem, jako też wniesieniem interwencji głównej

przeciwko mocodawcy, 2) wszelkich czynności dotyczących zabezpieczenia i egzekucji, 3) udzielenia dalszego pełnomocnictwa procesowego adwokatowi lub radcy prawnemu, 4) zawarcia ugody, zrzeczenia się roszczenia albo uznania powództwa, jeżeli czynności te nie zostały wyłączone w danym pełnomocnictwie, 5) odbioru kosztów procesu od strony przeciwnej. Zdaniem powodów uchwała w powyższym brzmieniu narusza bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawy oraz interes powodów jako właścicieli lokalu albowiem zgodnie z brzmieniem art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Powodowie zarzucili, że brak jest podstaw, by zarząd w drodze uchwały wspólnoty uzyskał prawo do umocowania administratora do reprezentowania wspólnoty w sprawach przekraczających zwykły zarząd bez konkretnego określenia czynności przekraczającej zwykły zarząd.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ś. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazała, że celem Wspólnoty nie było udzielenie blankietowego umocowania zarządu do dokonywania w imieniu wspólnoty wszelkich czynności przekraczających zwykły zarząd, a usprawienie działań pozwanej na płaszczyźnie procesowej tak, aby uniknąć powielania działań pozwanej zmierzających do udzielenia skutecznego pełnomocnictwa procesowego, co każdorazowo wiąże się z koniecznością podjęcia stosownej uchwały wspólnoty w przedmiocie wyrażenia zgody na dokonanie czynności.

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

Powodowie R. S. i D. S. są współwłaścicielami lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w Ś., dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...).

#### **dowód :**

- odpis księgi wieczystej nr (...), k. 14 – 16,

Administratorem nieruchomości jest M. G. prowadząca działalność gospodarczą pod firmą Zarząd i (...) M. G. w Ś.

#### **Bezsporne**

Pismem z dnia 7 lutego 2020 roku powodowie zawiadomieni zostali przez zarządcę o zebraniu członków Wspólnoty w dniu 27 lutego 2020 roku ze wskazaniem porządku obrad i propozycjami uchwał, które mają zostać głosowane na powyższym zebraniu.

Z uwagi na nieobecność powodów na powyższym zebraniu pismem z dnia 4 marca 2020 roku zarządca przesłał powodom kartę do głosowania nad uchwałami m.in. w zakresie uchwały dotyczącej udzielenia zarządowi zgody na udzielenie administratorowi pełnomocnictwa do reprezentowania Wspólnoty w sprawach windykacyjnych, w sprawach zwykłego zarządu oraz w sprawach przekraczających zwykły zarząd. Powodowie oddali swoje głosy za przyjęciem proponowanych uchwał w sprawie : zatwierdzenia sprawozdania finansowego Wspólnoty za rok 2019, udzielenia absolutorium dla Zarządu za rok 2019, przyjęcia planu finansowo – gospodarczego na 2020 rok, m.in. rozbudowy boksów śmietnikowych wspólnie ze Wspólnotą S(...), montażu odbojników na półpiętrach i listew narożnych – ochronnych na ścianie przy windzie, zagospodarowania skweru przy wejściu do bramy, montażu ławek i koszy ulicznych na terenie, nasadzenia tui wzdłuż ogrodzenia od strony ulicy (...), nadto w sprawie rozliczenia zaliczki na koszty zarządu oraz kosztów ciepłej i zimnej wody za 2019r., ustanowienia strefy ruchu na terenie nieruchomości, wyrażenia zgody dla (...) Sp. z o.o. przy ul. (...) w Ś. na wykonanie instalacji światłowodowej w budynku oraz udzielenie pełnomocnictwa dla Zarządu Wspólnoty do zawarcia umowy o dostęp do nieruchomości, jak również w sprawie budowy placu zabaw. Jednocześnie oddali głos przeciwko projektowi uchwały w sprawie udzielenia zarządowi zgody na udzielenie administratorowi pełnomocnictwa do reprezentowania Wspólnoty w sprawach windykacyjnych,

w sprawach zwykłego zarządu oraz w sprawach przekraczających zwykły zarząd. Wypełnioną kartę do głosowania odesłali drogą mailową w dniu 17 marca 2020 roku.

**dowód :**

- pismo zarządcy (...) Zarząd i (...) z dnia 7 lutego 2020r., k. 18,
- pismo zarządcy (...) Zarząd i (...) z dnia 4 marca 2020r., k. 19,
- karta do głosowania z dnia 16 marca 2020r., k. 20 – 22,
- email z dnia 17 marca 2020r., k. 23,

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w Ś. podjęła uchwałę nr (...)z dnia 24 kwietnia 2020 roku w sprawie udzielenia zarządowi zgody na udzielenie administratorowi pełnomocnictwa do reprezentowania Wspólnoty w sprawach windykacyjnych, w sprawach zwykłego zarządu oraz w sprawach przekraczających zwykły zarząd wyrażając zgodę na udzielenie przez zarząd pełnomocnictwa administratorowi do reprezentowania Wspólnoty w postępowaniach przed sądami powszechnymi, administracyjnymi oraz organami egzekucyjnymi, organami administracji samorządowej i organami administracji publicznej oraz osobami trzecimi w sprawach związanych z jej bieżącą eksploatacją, a mieszczących się w zakresie czynności zwykłego zarządu oraz w sprawach przekraczających zwykły zarząd w rozumieniu art. 22 ustawy o własności lokali, tj. w szczególności w postępowaniach o stwierdzenie nabycia spadku, o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Jednocześnie w § 2 upoważniła administratora do udzielania pełnomocnictwa procesowego tj. ogólnego, rodzajowego, szczegółowego profesjonalnym pełnomocnikom, obejmującego umocowanie do : wszystkich łączących się ze sprawą czynności procesowych, nie wyłączając powództwa wzajemnego, skargi o wznowienie postępowania i postępowania wywołanego ich wniesieniem, jako też wniesieniem interwencji głównej przeciwko mocodawcy, wszelkich czynności dotyczących zabezpieczenia i egzekucji, udzielenia dalszego pełnomocnictwa procesowego adwokatowi lub radcy prawnemu, zawarcia ugody, zrzeczenia się roszczenia albo uznania powództwa, jeżeli czynności te nie zostały wyłączone w danym pełnomocnictwie i odbioru kosztów procesu od strony przeciwnej.

Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele lokali posiadający 52,63% udziałów w nieruchomości.

**dowód :**

- uchwała nr (...)z dnia 24 kwietnia 2020 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś., k.17,

O podjętych uchwałach powodowie zawiadomieni zostali pismem zarządcy z dnia 27 kwietnia 2020 roku, które otrzymali w dniu 29 kwietnia 2020 roku.

**dowód :**

- informacja z zebrania Wspólnoty z dnia 27 kwietnia 2020r., k. 24,

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, których autentyczności prawdziwości zawartych w nich zapisów strony nie kwestionowały.

Zgodnie z art. 25 ust.1 i 1a ustawy o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 1910) 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, przy czym powództwo to może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia

uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Każdy właściciel lokalu – zarówno ten, który nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą (na zebraniu lub w trybie indywidualnego zbierania głosów), jak i ten, który brał udział w głosowaniu, w tym właściciel, który głosował za uchwałą – może zaskarżyć ją do sądu z powodu niezgodności z przepisami prawa lub z umową dotyczącą zarządu nieruchomością wspólną, albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób narusza jego interesy (art. 25 ust. 1 powołanej ustawy). Niezgodność z przepisami prawa, o której stanowi ust. 1 to przede wszystkim niezgodność z przepisami ustawy o własności lokali oraz Kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma zastosowanie do odrębnej własności.

Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przez to naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela.

Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wskazuje, że uchwała nr(...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś. w sprawie udzielenia zarządowi zgody na udzielenie administratorowi pełnomocnictwa do reprezentowania Wspólnoty w sprawach windykacyjnych, w sprawach zwykłego zarządu oraz w sprawach przekraczających zwykły zarząd jest sprzeczna z przepisami prawa, a to z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali, a nadto narusza interes powodów, zatem podlegała uchyleniu.

Zważyć w tym miejscu należy, że z treści powołanego wyżej przepisu wynika jednoznacznie, że 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. Zatem, by Zarząd Wspólnoty mógł dokonać czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością, niezbędna jest wola Wspólnoty wyrażona w formie uchwały i to w konkretnej sprawie. Tymczasem z analizy zaskarżonej uchwały wynika, że zarząd może umocować administratora do reprezentowania Wspólnoty we wszystkich sprawach przekraczających zwykły zarząd. Nie odnosi się ona bowiem do umocowania do dokonania konkretnej czynności, a co za tym idzie w istocie administrator, pozostając w zgodzie z treścią teże uchwały mógłby zawrzeć w imieniu Wspólnoty umowę w sprawie przekraczającej zwykły zarząd nieruchomości bez uprzedniej zgody Wspólnoty wyrażonej w ustalonej prawnie formie w postaci uchwały zobowiązującej do dokonania konkretnej czynności. Nie sposób tracić z pola widzenia okoliczności, że zgoda powinna odnosić się do czynności określonej co najmniej w przybliżeniu. Jedynie zakres przedmiotowy czynności wskazany w treści uchwały pozwala stwierdzić, w jakim zakresie zgoda członków wspólnoty została wykonana i czy organ zarządzający wspólnotą z czynności tej się należyście wywiązuje. Brak doprecyzowania czynności powoduje, że sens i istota zgody staje się jedynie iluzoryczna. Niedookreślone działanie wymyka się wszelkiej kontroli członków wspólnoty, którzy nie mogą powołać się na niezgodność prac zarządu ze zgodą jaką wyrazili. Nie może być zatem, zdaniem Sądu, mowy o dowolnej interpretacji zapisów uchwały w tak istotnym dla Wspólnoty zakresie jak udzielenie pełnomocnictw. W orzecznictwie przyjmuje się bowiem, że uchwała, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l., powinna przede wszystkim mieć konkretną treść zarządczą, którą można odtworzyć i skontrolować.

Mając zatem na uwadze powyższe, orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Orzeczenie o kosztach oparto o przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Wobec uchylenia zaskarżonej przez powodów uchwały strona pozwana jako przegrywająca proces zobowiązana jest zwrócić powodom poniesione przez nich koszty w kwocie 577 zł, na które składają się : 200 zł tytułem opłaty sądowej pod pozwu, 360 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (§ 8 ust. 1 pkt 1 R.[porządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych [t.j. Dz.U. z 2018, poz. 265 ze zm.]) oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa (punkt II wyroku).