

## UZASADNIENIE

**Powód J. K. (1)** wniósł pozew przeciwko **pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej W. (...)** domagając się uchylecia uchwały nr (...) wobec jej sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa oraz naruszenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Ponadto wniósł o zwrot kosztów procesu.

W uzasadnieniu swego żądania wskazał, że wraz z małżonką jest właścicielem lokalu wchodzącego w skład pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej W.(...). Umowa ustanowienia odrębnej własności lokali została zawarta z dotychczasowym właścicielem nieruchomości – Skarbem Państwa Nadleśnictwo W., za pośrednictwem przedstawiciela Nadleśniczego Nadleśnictwa W.. Zgodnie z umowami ustanowienia odrębnej własności lokalu i wpisem w księdze wieczystej, uprawnienie do reprezentowania pozwanej wspólnoty posiada jedynie jednostka państwowa, którą jest zarząd Lasów Państwowych Nadleśnictwo W.. Jest to zarząd ustawowy i wspólnotę obowiązuje art. 18 ustawy o własności lokali. Dotychczas nie określono nowego sposobu zarządu nieruchomością wspólną, nie dokonywano bowiem żadnej zmiany zaprotokołowanej przez notariusza. (...) lokali wchodzących w skład wspólnoty obowiązuje sposób zarządu przyjęty przez pierwszych współwłaścicieli nieruchomości. W ocenie powoda zarząd powinien być wykonywany przez Skarb Państwa – Nadleśnictwo W. do czasu uregulowania przez właścicieli spraw związanych z zarządem nieruchomością wspólną. Ponadto powód wskazał, że zaskarżona uchwała narusza jego interes prawny, albowiem uniemożliwia zarządzanie posiadanymi udziałami w nieruchomości wspólnej za pośrednictwem Lasów Państwowych Nadleśnictwo W.. Uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdyż wykonawcą tej uchwały ma być (...) H. Ś., działający bez powierzenia jej zarządu nieruchomością wspólną w umowie zawartej w formie aktu notarialnego. Zachodzi brak podstawy prawnej do zawarcia przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej umowy użyczenia z Gminą B. części nieruchomości wspólnej. W pierwszej kolejności powinny być bowiem uregulowane sprawy zarządu nieruchomością wspólną, tak aby zarząd został powierzony w umowie zawartej w formie aktu notarialnego.

(pозew k. 5-6, sprostowanie k. 160, pismo k. 98-100)

W odpowiedzi na pozew **pozwana Wspólnota Mieszkaniowa W. (...)** wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Argumentując swoje stanowisko Wspólnota przyznała, że powstała z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu w nieruchomości w dniu 11.12.2003 r. W umowie nie ma zapisu o powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną konkretnemu podmiotowi. W związku z tym właściciele podjęli stosowane czynności zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i uchwałą nr (...) powołano zarząd. Uchwałą nr (...)z 26.09.2013 r. powierzono wykonywanie bieżących czynności zarządzania nieruchomością wspólną podmiotowi zewnętrznemu tj. (...) Wspólnotami Mieszkaniowymi H. Ś.". Zaskarżona uchwała dotyczyła użyczenia części nieruchomości pod budowę placu zabaw na terenie Wspólnoty i została podjęta większością głosów właścicieli lokali liczoną według udziałów, ponieważ przekraczała zakres zwykłego zarządu. Powyższa uchwała nie została wykonana, albowiem powód zaskarżył uchwałę, a Gmina wycofała się z projektu budowy (gmina nie znając stanowiska sądu, nie mogła angażować środków publicznych). Pozwana odnośnie zapisów w księdze wieczystej Kw Nr (...) wskazała, że Skarb Państwa oraz Gmina B. posiadają udziały w nieruchomości wspólnej.

(odpowiedź na pozew k. 60-61)

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

Umową zawartą w dniu 11 grudnia 2003 r. o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego wyodrębniono pierwszy lokal mieszkalny w nieruchomości, położonej w (...) (...) (bezsporne).

Na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i umowy sprzedaży zawartej w dniu 16 grudnia 2003 r. przed notariuszem B. M. z Kancelarii Notarialnej w B. powód wraz z żoną nabyli od Skarbu Państwa

reprezentowanego przez Nadleśniczego Nadleśnictwa W. własność lokalu mieszkalnego nr (...) w segmencie nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej W. (...). W umowie nie został określony sposób zarządu nieruchomością wspólną.

(ok. bezsporna, nadto akt notarialny Rep. A (...))

W umowach ustanowienia odrębnej własności lokali, ani w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego nie określono sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Ponadto Wspólnota nie podejmowała żadnych uchwał protokołowanych przez notariusza, w których zmieniano by sposób zarządu nieruchomością wspólną (bezsporne)

W styczniu 2004 r. Nadleśnictwo W. – dokonało rozliczeń za wodę i za wywóz nieczystości.

(dowód: faktury VAT k. 127-128)

Uchwałą nr (...)z dnia 12 lutego 2004 r. zebranie właścicieli lokali wybrało zarząd Wspólnoty w składzie: J. B., W. K., M. M., M. R., G. S., M. T., E. Z. (1).

(dowód: protokół zebrania właścicieli lokali k. 44-45)

Kolejno, w związku z rezygnacją z pełnienia funkcji członków zarządu, uchwałą nr (...)podjętą w dniu 15 marca 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) Lokali na Osiedlu przy Nadleśnictwie W. w W.(...) powołała na członków zarządu następujące osoby: E. Z. (2), B. B., E. K., T. K., J. M..

(dowód: uchwała nr(...))k. 46-47)

Na podstawie umowy zawartej w dniu 1 października 2013 r. Wspólnota powierzyła zarządzanie nieruchomością wspólną H. Ś., (...) Wspólnotami Mieszkaniowymi z siedzibą w O. przy ul. (...) lok. 2". Umowa obejmowała swoim zakresem podejmowanie bieżących czynności, związanych ze zwykłą eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w stanie nie pogorszonym w ramach jej aktualnego przeznaczenia. Do reprezentowania w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, administrator mógł być uprawniony wyłącznie na podstawie odrębnego pełnomocnictwa udzielonego przez wspólnotę. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

(dowód: uchwała nr (...))k. 48-49, umowa o przekazanie k. 50-51)

W 2019 r. Sołtys W. wystąpił z wnioskiem o użyczenie nieruchomości pod budowę placu zabaw na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej za środki gminne. Uchwałą nr (...)r., podjętą w drodze indywidualnego zbierania głosów, ogół właścicieli postanowił użyczyć Gminie B. część nieruchomości wspólnej na budowę placu zabaw (na koszt gminy) na minimalny okres użyczenia 10 lat. Uchwalono, że użyczeniu podlegać będzie teren za garażami obok boiska. Jednocześnie, członkowie wyrazili zgodę by teren placu zabaw stał się terenem publicznym na okres użyczenia. Ponadto upoważniono Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do zawarcia umowy użyczenia z Gminą B..

(dowód: uchwała nr (...) k. 75-96, pismo Wspólnoty Mieszkaniowej z dn. 16 czerwca 2019 r. k. 13)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Ustalenia stanu faktycznego Sąd poczynił na podstawie przedłożonych dokumentów, które uznał za wiarygodne, a których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała. Ponadto, Sąd oparł się o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy (...)w części dotyczącej zarządu nieruchomością wspólną pozwanej Wspólnoty.

Bezsporne między stronami było, że pozwana wspólnota mieszkaniowa jest dużą wspólnotą, do której zarządu nieruchomością wspólną stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 737 ze zm.). Powyższa ustawa określa zasady ustanawiania odrębnej własności lokali, prawa i obowiązki

właściciele lokali, zarząd nieruchomością wspólną oraz zasady działania wspólnoty mieszkaniowej, jej kompetencje, a także tryb i sposób podejmowania uchwał.

Zgodnie z brzmieniem art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. 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 (ust. 1). Powództwo, o którym mowa wyżej, 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.

Strona pozwana nie kwestionowała czynnej legitymacji powoda. Termin na wystąpienie z powództwem o uchylenie uchwały ma charakter terminu zawitego. Bieg terminu sześciotygodniowego, w przypadku, gdy uchwałę podjęto w trybie indywidualnego zbierania głosów, rozpoczyna się od dnia zawiadomienia kwestionującego ją właściciela. Skarżona uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. Ostatnie głosy za przyjęciem uchwały został oddane w dniu 24 czerwca 2019 r. (k. 94 oraz k. 80), powód zaś wniósł pozew w niniejszej sprawie w dniu 2 lipca 2020 r. Powód nie głosował nad uchwałą bowiem od początku kwestionował powołany zarząd. Jak wynika z pisma pełnomocnika Wspólnoty z dn. 17.11.2020 r. właściciele nie zostali powiadomieni o wynikach głosowania nad uchwałą, gdyż uchwała stała się bezprzedmiotowa. Zatem nie ulega wątpliwości, że powód złożył w terminie pozew.

Przedmiotem niniejszego postępowania było rozważenie zasadności żądania powoda o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej W. (...)nr (...), podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów. Uchwała ta dotyczyła udzielenia Gminie B. części nieruchomości wspólnej pod budowę placu zabaw. Powód w toku postępowania konsekwentnie podnosił, że zarząd nieruchomości wspólnej został powołany sprzecznie z prawem, nie kwestionując przy tym celu podjętej uchwały jakim było udzielenie nieruchomości. Konsekwentnie podnosił bowiem, że zarządcą jest Nadleśnictwo W., w związku z czym zarząd wskazany w uchwale nie jest umocowany do działania w imieniu Wspólnoty.

Przepisy art. 18 ust. 1 i 3 ustawy o własności lokali pozostawiają wybór co do sposobu zarządu nieruchomością wspólną właścicielom lokali, przyznając ich woli w tym zakresie pierwszeństwo przed postanowieniami ustawy. Właściciele lokali mogą zatem w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego, ustalić sposób zarządu nieruchomością wspólną, powierzając go osobie fizycznej lub osobie prawnej bądź ustanowić swój organ w postaci zarządu (ust. 1). Do zmiany sposobu ustalonego już zarządu, ustawa wymaga podjęcia uchwały wspólnoty zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali). Dochowanie tego ostatniego wymogu jest obligatoryjne, bowiem niezachowanie formy aktu notarialnego w wypadku uchwały zmieniającej dotychczasowy sposób zarządu nieruchomością wspólną sprawia, że jest to, według określenia z art. 25 ust. 1 ustawy z 1994 r. o własności lokali, uchwała "niezgodna z przepisami prawa", która podlega zaskarżeniu w trybie i w terminie, o jakich mowa w art. 25 ust. 1 i 1a tej ustawy. Natomiast, jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie o której mowa w ust. 1 lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w niniejszym rozdziale (ust. 3).

W toku niniejszego postępowania powód nie kwestionował, że w żadnej z umów ustanowienia odrębnej własności lokali nie określono sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Wspólnota nie określała również w żadnej późniejszej umowie w formie aktu notarialnego czy też uchwały zaprotokołowanej przez notariusza innego sposobu zarządu. Zatem zarząd nieruchomością wspólną przez wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. jest sprawowany na zasadach ogólnych określonych w ustawie o własności lokali.

Stosownie do art. 20 ustawy o własności lokali obowiązującego w dniu 12 lutego 2004 r., jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna (ust. 1). Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszani w czynnościach lub odwołani (ust. 2). W wspólnocie dużej jaką jest pozwana Wspólnota Mieszkaniowa W. (...),

ustawodawca zobowiązał właścicieli lokali do wybrania zarządu, sami zaś właściciele zachowują zarówno prawo, jak i obowiązek współdziałać w zarządzaniu nieruchomością wspólną, w szczególności przez uczestnictwo w zebraniach właścicieli i podejmowanie uchwał.

Uchwałą nr (...)z dnia 12 lutego 2004 r. zebranie właścicieli lokali wybrało osobowy zarząd Wspólnoty. W ocenie Sądu brak jest podstaw do podważenia obecnie funkcjonującego zarządu. Powyższa kwestia była również badana w sprawie zainicjowanej przed Sądem Rejonowym w Olsztynie o sygn. akt: (...)na skutek wniosku złożonego przez J. K. (2) o ustanowienie zarządcy przymusowego pozwanej Wspólnoty. Podkreślenia wymaga, że Sąd ten nie podzielił zarzutów powoda co do wadliwości podjęcia uchwały o wybraniu zarządu (vide: postanowienie Sądu Rejonowego w O. z dnia 27 lutego 2006 r. – k. 741 akt (...), uzasadnienie - k. 744-747 7v. akt (...))

Uchwała nr (...)z dnia 12 lutego 2004 r. nie została zaskarżona i w związku z tym obowiązuje. Analiza zgromadzonego materiału dowodowego wskazuje, że Wspólnota prawidłowo dokonała wyboru zarządu. W tym miejscu podkreślenia wymaga, że pozwana Wspólnota uchwałą nr (...)podjętą w dniu 15 marca 2013 r. powołała na członków zarządu następujące osoby: E. Z. (2), B. B., E. K., T. K., J. M.. Powyższa uchwała była skutkiem rezygnacji z pełnienia funkcji członków zarządu osób powołanych uchwałą nr (...)z dnia 12 lutego 2004 r. i również nie stanowiła zmiany sposobu zarządu, zatem nie wymagała zaprotokołowania w formie aktu notarialnego w myśl 18 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Skoro właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej W. (...), skutecznie dokonali wyboru zarządu nieruchomością i zarząd ten powierzyli Zarządowi Wspólnoty, wyłonionemu w trybie określonym w art. 20 ustawy o własności lokali, to uchwała nr (...)powierzająca obowiązki administrowania nieruchomością przedsiębiorcy (...) Wspólnotami Mieszkaniowymi” H. Ś. również nie mogła prowadzić do zmiany sposobu zarządu. Na podstawie wymienionej uchwały właściciele lokali powierzyli wyłącznie podejmowanie bieżących czynności, związanych ze zwykłą eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w stanie nie pogorszonym w ramach jej aktualnego przeznaczenia. Powyższa uchwała mogła zostać podjęta w formie zwykłej.

Zarzut niezgodności z prawem może dotyczyć braków merytorycznych jak i proceduralnych. Właściciel lokalu może kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały, gdyż niezgodność uchwały może wynikać także z wadliwego sposobu jej podjęcia (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 r., sygn. akt: I ACa 589/06).

Odnosząc się do zarzutu powoda, że zaskarżona uchwała nr (...) narusza jego interes prawny w ten sposób, że uniemożliwia zarządzanie posiadanymi udziałami w nieruchomości wspólnej za pośrednictwem Lasów Państwowych Nadleśnictwo W., wskazać należy, iż w świetle przedstawionych wyżej okoliczności jest on chybiony. Oznaczenie w akcie notarialnym ustanawiającym własność lokali oraz w treści księgi wieczystej Kw Nr (...)/ (...): Skarb Państwa w Zarządzie Lasów Państwowych Nadleśnictwa W. stanowi tylko i wyłącznie formę wykonywania władztwa przez Skarb Państwa w myśl ustawy o lasach. Powtórzyć w tym miejscu należy, iż w pozwanej Wspólnocie prawidłowo dokonano wyboru członków zarządu, który sprawowany jest w oparciu o zasady określone w ustawie o własności lokali. Fakt, że nadleśnictwo dokonywało do czasu powołania i rozpoczęcia prac przez zarząd wspólnoty rozliczeń za wodę i wywóz nieczystości, nie stanowi o tym, że jest to zarząd nieruchomością wspólną w myśl powołanej ustawy.

W toku niniejszego postępowania, powód kwestionował wyłącznie skuteczność powołania zarządu pozwanej Wspólnoty jako umocowanego do podjęcia uchwały nr (...). Zaskarżona uchwała nr (...) nie narusza w żaden sposób prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, nie jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali czy też nie narusza w inny sposób interesów powoda. Podkreślenia wymaga, że powód nie występował przeciwko urządzeniu placu zabaw, wręcz popierał inicjatywę, zaś jego intencją było unormowanie sposobu zarządu, który w ocenie powoda był wadliwy. Powyższe jasno wynika z treści załączonych pism kierowanych do Wspólnoty oraz stanowiska podtrzymanego na rozprawie.

Oceniając przedstawione przez powoda okoliczności, wskazać należy, że powód nie wykazał, aby pozwanemu można było zarzucić naruszenie zasad prawidłowego zarządzania, czy też naruszenie interesów członków wspólnoty.

Wyjaśnienia wymaga, że przepis art. 40 ust. 1 ustawy o własności lokali na który powołuje się powód, jest przepisem przejściowym o charakterze porządkowym. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. weszła w życie z dniem 1 stycznia 1995 r. Wprowadzenie ustawy w życie wymagało przejścia zarządu nieruchomości przez właścicieli wyodrębnionych lokali przy współdziałaniu z dotychczasowym właścicielem nieruchomości, który pozostał właścicielem części lokali. W tym okresie państwowe lub komunalne jednostki organizacyjne sprawujące na podstawie przepisów dotychczasowych zarząd nieruchomościami wspólnymi zobowiązane zostały do zapewnienia dla każdej z zarządzanych nieruchomości wspólnej ewidencje umożliwiającą ustalanie kosztów i przychodów dla każdej wspólnej nieruchomości. Rozwiązanie to zostało przyjęte celem ujednoczenia systemu stosownie do unormowania zawartego w nowej ustawie i dotyczyło wyłącznie państwowych lub komunalnych jednostek organizacyjnych sprawujących zarząd nieruchomością wspólną. Powołany przepis w żaden sposób nie znajduje zastosowania do w niniejszej sprawie, albowiem Lasy Państwowe Nadleśnictwo W. nie sprawowały zarządu nieruchomością wspólną. Pierwszy lokal mieszkalny wyodrębniono na podstawie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali zawartej w dniu 11 grudnia 2003 r., a zatem jednostka organizacyjna Skarbu Państwa w chwili wejścia w życie ustawy o własności lokali nie sprawowała zarządu nieruchomością wspólną, skoro wspólnota powstała w 2003 r.

Z tych przyczyn na podstawie powołanych przepisów powództwo oddalono jako pozbawione uzasadnionych podstaw.

sędzia Ewa Oknińska

## ZARZĄDZENIE

- 1) Odnotować
- 2) Odpis doręczyć powodowi z pouczeniem o apelacji
- 3) Za 14 dni

O., 10.05.2021 r.