

Sygn. akt: I C 639/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2021 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Rafał Kubicki
-----------------	----------------------

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2021 r. w Olsztynie na posiedzeniu niejawnym

w trybie art. 15 zzs² ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. poz. 374, 567, 568 i 695)

sprawy z powództwa M. S. i L. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w (...)

o uchylenie i stwierdzenie nieważności uchwały pozwanej wspólnoty mieszkaniowej

I. zamyka rozprawę,

II. uchyła punkt 1 uchwały nr (...)z 28 lipca 2020 r. ,

III. ustala nieważność punktu 2 uchwały nr 1/07 z dnia 28 lipca 2020 r.,

IV. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 577 zł tytułem zwrotu kosztów procesu z ustawowymi odsetkami za okres od dnia uprawomocnienia się tego orzeczenia o kosztach procesu do dnia zapłaty.

sędzia Rafał Kubicki

Sygn. akt: I C 639/20

Uzasadnienie punktów: I, II i III wyroku

Powodowie: M. i L. S. wnieśli pozew przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. nr budynku (...), domagając się uchylenia punktu nr 1 oraz stwierdzenia nieważności punktu nr (...) uchwały nr (...)podjętej na zebraniu w dniu 28 lipca 2020 r. w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną. W uzasadnieniu wskazali, że są właścicielami lokalu nr (...) położonego w budynku pozwanej wspólnoty oraz że w dniu 28 lipca 2020 r. pozwana podjęła uchwałę o rezygnacji z zarządu nieruchomością wspólną przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) (pkt 1 uchwały) i postanowiono powierzyć zarząd nieruchomością wspólną osobie fizycznej lub prawnej (pkt 2 uchwały). Ich zdaniem, podjęta uchwała co do punktu 1 narusza interesy powoda jako właściciela lokalu oraz jest nieważna wobec niezgodności z przepisami prawa w zakresie punktu 2, ponieważ uprzednio w celu zarządzania lokalami tworzono spółdzielnie mieszkaniowe, przekazując im aktem notarialnym na własność całą infrastrukturę, zaś uchwała została podjęta bez uprzedniego zapewnienia właścicielom mieszkań dostaw ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w sezonie grzewczym 2020/2021, co narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Wyjaśnili,

że dotychczas ciepło było dostarczane przez Spółdzielnię z kotłowni stanowiącej lokal użytkowy w budynku nr (...). Ponadto uchwała nie została zaprotokołowana przez notariusza, jak stanowi art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali i nie uzyskała wymaganej większości - lista głosujących zawiera K. Z. – który nie był obecny, zaś za M. C. podpisano: „up. C.”.

Odpowiadając na pozew, pozwana wniosła o umorzenie postępowania ewentualnie o oddalenie powództwa w całości. Przyznała, że zaskarżona uchwała nie została zaprotokołowana przez notariusza i przez to jest nieważna, w związku z czym 13 sierpnia 2020 r. podjęta została uchwała nr 1/08, mocą której prawidłowo zmieniono sposób zarządu nieruchomością, co sprawia, że spór między stronami już nie istnieje, dlatego konieczne jest umorzenie postępowania jako zbędnego. Na wypadek odmiennej oceny pozwana przedstawiła następujące uzasadnienie żądania oddalenia powództwa. Po prawidłowym podjęciu uchwały zmieniającej sposób zarządu nieruchomością wspólną Administracja (...) sp. z o.o. do chwili złożenia odpowiedzi na pozew, pomimo wielokrotnych wystąpień nie uzyskała żadnej dokumentacji. Nadto spółdzielnia nie posiada indywidualnych rozliczeń właścicieli lokali, zaś Zakład (...) w J. ze względu na sytuację finansową spółdzielni odmawiał dostarczania wody i nie doszło do podpisania umowy w tym zakresie. W dacie podejmowania uchwały nie było problemu z dostawą ciepła – pojawił się on dopiero później, wskutek postawy prezesa zarządu spółdzielni, który usiłuje wymusić powrót do dawnego sposobu zarządzania. Pozwana nie odniosła się do zarzutów dotyczących podpisów na liście głosujących.

Ustalenie faktów istotnych dla rozstrzygnięcia

Umową o administrowanie zasobami mieszkaniowymi wchodzącymi w skład zasobu własności rolnej Skarbu Państwa z 1 lipca 1994 r., Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa powierzyła gospodarowanie mieniem wchodzącym w skład (...) Skarbu Państwa – Spółdzielni Mieszkaniowej (...). W skład powierzonego mienia wchodziły nieruchomości po zlikwidowanym (...) obejmujące budynki mieszkalne i gospodarcze. Jednocześnie spółdzielnia zobowiązała się do zapewnienia sprawnego działania istniejącym urządzeniom technicznym w budynkach mieszkalnych i towarzyszących, umożliwiającym najemcom korzystanie m. in. z oświetlenia, ogrzewania lokali, ciepłej i zimnej wody. W dniu 28 lipca 1994 r. Skarb Państwa przeniósł na rzecz Spółdzielni własność nieruchomości wchodzącej w skład infrastruktury towarzyszącej mieszkaniom nabytym przez członków spółdzielni w trybie przepisów ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. W skład nieruchomości wchodził skład opału, pompownia, kotłownia, skład żużlu i pomieszczenie socjalne.

Powód E. S. jest właścicielem lokalu nr (...) wchodzącego w skład pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

(dowód: umowa o administrowanie zasobami mieszkaniowymi k. 21-24, umowa przeniesienia własności k. 7-8, wydruk treści KW nr (...) oraz KW nr (...) k. 13-16, uchwała z dnia 6 lipca 1995 r. k. 18-20, pismo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) k. 92-93)

W dniu 21 lipca 2020 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr 1/07, zgodnie z którą, współwłaściciele zrezygnowali z zarządu nieruchomością wspólną przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...), postanawiając powierzyć zarząd nieruchomością wspólną osobie fizycznej lub osobie prawnej. Za przyjęciem uchwały głosowało 14 właścicieli posiadających 75,6 % udziałów. Uchwała nie została zaprotokołowana przez notariusza.

(dowód: uchwała nr 1/07 - k. 17, zeznania świadka A. N. k. 324-324v)

Uchwałą nr (...) z dnia 13 sierpnia 2020 r., sporządzoną w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...), Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła zmienić dotychczasowy sposób zarządu, który jako zarząd powierzony sprawowała Spółdzielnia Mieszkaniowa (...), na sposób przewidziany w art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali.

(dowód: akt notarialny Rep. A nr (...) k. 73-74, uchwała nr (...) z dnia 13 sierpnia 2020 r. k. 75)

Uchwałą nr (...) z dnia 13 sierpnia 2020 r. ustalono administratorem wspólnoty Administrację (...) Sp. z o.o. w L.. Zasady administrowania (zakres, prawa i wzajemne obowiązki) określi umowa zawarta między wspólnotą a

administratorem. W pkt 3 i 4 uchwały wskazano, że zarząd nieruchomością wspólną sprawuje zarząd wspólnoty w osobach A. N., M. Z., B. Ż., których upoważniono do podpisania umowy o administrowanie oraz reprezentowania Wspólnoty na zewnątrz, a także zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Za przyjęciem uchwały głosowało 82,90 % udziałów, przeciwko 7,20 % udziałów. Na liście członków głosujących nad podjęciem uchwały widnieje podpis za podjęciem uchwały za właściciele lokali nieżyjących w dacie podjęcia uchwały Państwa K. (dysponującymi 6,3 % udziałów w nieruchomości) oraz nieżyjącego wówczas L. L. (4,5 % udziałów).

(dowód: uchwała nr (...) z dnia 13 sierpnia 2020 r. k. 76, zeznania świadka A. N. k. 324-324v)

Uchwałą nr (...) z dnia 13 sierpnia 2020 r. powołano członków zarządu wspólnoty w osobach: A. N., M. Z., B. Ż..

Powód był obecny na zebraniu wspólnoty w dniu 13 sierpnia 2020 r. Zawiadomienie o zebraniu kierowane do powoda i R. S. wróciło nieodebrane z adnotacją z dnia 10 sierpnia 2020 r. „adresat odmówił przyjęcia”.

(dowód: uchwała nr (...) z dnia 13 sierpnia 2020 r. k. 77, potwierdzenie nadania numeru identyfikacji podatkowej k. 112, zaświadczenie k. 112v., zeznania świadka D. B. – k. 323, zawiadomienie wraz z kserokopią koperty –k. 319-320).

Administracja (...) Sp. z o.o. od dnia podjęcia uchwały w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną zwracała się do Wspólnoty Mieszkaniowej w W. o zaprzestanie podejmowania wszelkich czynności związanych z zarządem nieruchomości, wydanie pełnej dokumentacji Wspólnoty Mieszkaniowej oraz zawarcie umowy pomiędzy wspólnotą a spółdzielnią na dostawę energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali.

Spółdzielnia posiadała zadłużenie wobec Przedsiębiorstwa (...) w J. za dostawę wody do budynków, w związku z powyższym przedsiębiorstwo podjęło działania zmierzające do zaprzestania świadczenia usług. Następnie pozwana wspólnota zawarła umowę z przedsiębiorstwem wodociągowym na dostawę wody.

Dotychczas, ciepło było dostarczane do Wspólnoty z budynków kotłowni stanowiącej własność Spółdzielni, która służyła wyłącznie do zaopatrzenia w ciepło Wspólnoty (3 oddzielne budynki tj. nr. 13, 14, 15) oraz budynku Gminy J.. Do zawarcia umowy pomiędzy stronami nie doszło. W piśmie z dnia 1.10.2020 r. Administracja (...) Sp. z o.o. w L. poinformowała spółdzielnię, że zarządy wspólnot odmówiły zawarcia umów ze spółdzielnią, ze względu na całkowitą utratę zaufania mieszkańców do władz spółdzielni. Ponadto wezwano spółdzielnię do niezwłocznego udostępnienia kotłowni. Mieszkańcy w październiku 2020 r. dostali się do kotłowni. Od tego czasu wspólnota dostarcza ciepło do budynku z kotłowni znajdującej się w lokalu spółdzielni. Wspólnota dostarcza opał i ponosi koszty wynagrodzenia palaczy.

Administracja (...) Sp. z o.o. do dnia złożenia pozwu nie otrzymała żadnej dokumentacji dotyczącej SM (...). Z. C. w miesiącu wrześniu 2020 r. zrezygnował z funkcji Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Od tej pory pozostali członkowie zarządu spółdzielni nie mają dostępu do żadnych dokumentów spółdzielni.

(dowód: pismo Administracji (...) Sp. z o.o. z dnia 31 lipca 2020 r. k. 78-79, pismo Administracji (...) Sp. z o.o. z dnia 19 sierpnia 2020 r. k. 82-83, pismo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) k. 84, pismo Administracji (...) Sp. z o.o. z dnia 26 sierpnia 2020 r. k. 85-86, informacja o spotkaniu k. 88, pismo (...) Sp. z o.o. z dnia 8 września 2020 r. k. 97, pismo z dnia 01.10.2020 r. – k. 122, zeznania świadka S. K. k. 322v, zeznania Z. C. k. 322v-323, zeznania świadka D. B. k. 323, zeznania powoda E. S. k. 323v-324, zeznania pozwanego A. N. k. 324-324v, zeznania pozwanej M. Z. i B. Ż. k. 324v, notatka służbowa k. 99-100 oraz 102-103).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo o uchylenie pkt 1 oraz ustalenie nieważności pkt (...) uchwały numer (...) z dnia 21 lipca 2020 r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) zasługiwało na uwzględnienie. Uwzględnieniu w części podlegało również roszczenie o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 13 sierpnia 2020 r.

Ustalenia stanu faktycznego Sąd poczynił na podstawie przedłożonych dokumentów, które uznał za wiarygodne, a których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała. Ponadto, Sąd uwzględnił zeznania świadków S. K., Z. C., D. B. oraz zeznania powoda E. S. oraz za stronę pozwaną członków zarządu w osobach A. N., M. Z. i B. Ż.. Świadczenie oraz strony relacjonowały odnośnie faktów im wiadomych w związku ze zmianą sposobu zarządu nieruchomością wspólną wspólnoty mieszkaniowej W.. Z zeznań wymienionych osób wynika, że Administracja (...) Sp. z o.o. nie otrzymała dokumentacji dotyczącej pozwanej wspólnoty mieszkaniowej co utrudnia dokonanie rozliczeń.

Bezsporne między stronami było, że pozwana wspólnota mieszkaniowa jest dużą wspólnotą, liczącą ponad 3 lokale, 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 w sposób wyczerpujący określa zasady ustanawiania odrębnej własności lokali, prawa i obowiązki właścicieli 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. W zakresie w jakim powództwo obejmowało żądanie ustalenia nieważności uchwały nr 1/07 z dnia 21 lipca 2020 r. podstawę prawną stanowił art. 189 k.p.c., w myśl którego, powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. W stosunkach pomiędzy właścicielem lokalu a Wspólnotą mieszkaniową art. 189 k.p.c. musi być wykładany przy uwzględnieniu art. 25 ustawy o własności lokali, który wyłącza co do zasady możliwość zastosowania art. 58 k.c.

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).

Strona pozwana nie kwestionowała czynnej legitymacji powoda. Bezsporne było także, że wymieniony wnosząc pozew w niniejszej sprawie w dniu 31 sierpnia 2020 r. zachował przewidziany w art. 25 ust. 1a ustawy 6 – tygodniowy termin do zaskarżenia podjętej w dniu 21 lipca 2020 r. uchwały nr (...). Świadczy o tym chociażby fakt, że niniejsze powództwo zostało złożone przed upływem 6 tygodni od dnia podjęcia zaskarżonej uchwały. Nie ulegało wątpliwości także zachowanie terminu co do żądania uchylenia uchwały nr (...) z dnia 13 sierpnia 2020 r. bowiem powód wystąpił z powództwem w dniu 7 września 2020 r., a zatem w terminie przewidzianym w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Powód domagał się uchylenia pkt(...)i stwierdzenia nieważności pkt. (...)uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej W. podjętej na zebraniu w dniu 21 lipca 2020 r., podnosząc, że została podjęta bez wymaganej większości, jest sprzeczna z art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali oraz narusza jego interesy jako właściciela lokalu. Co do żądania uchylenia uchwały nr (...) z dnia 13 sierpnia 2020 r. podniósł, że jest niezgodna z przepisami prawa, narusza jego interes jako właściciela lokalu i zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a nadto została podjęta bez dopełnienia minimalnego terminu zawiadomienia o zebraniu ogółu właścicieli.

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. 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.

Skarżona uchwała nr (...) z dnia 21 lipca 2020 r. dotyczyła zmiany sposobu dotychczasowego zarządu. Nie była przy tym zaprotokołowana przez notariusza, w związku z czym jest sprzeczna z art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali. Ustanowiony wymóg zaprotokołowania uchwały przez notariusza, to także wymóg stwierdzenia, sporządzanym przez notariusza protokołem, zajścia czynności i zdarzeń, które, według osób dokonujących czynności prowadzących do podjęcia uchwały, skutkować mają jej podjęciem, niezależnie od tego, czy w danym przypadku do takiego skutku czynności te doprowadziły. Okoliczności braku zaprotokołowania uchwały nr (...) nie zmienia zatem fakt, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła w dniu 13 sierpnia 2020 r. uchwałę nr (...), prawidłowo zaprotokołowaną, zgodnie z którą zmieniono dotychczasowy sposób zarządu sprawowany przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) na sposób przewidziany w art. 20 ust. 1 o własności lokali. Jedyną bowiem możliwością podjęcia zmiany sposobu zarządzania nieruchomością wspólną jest podjęcie przez właścicieli uchwały zaprotokołowanej przez notariusza. W konsekwencji, w ocenie Sądu, nie może ulegać wątpliwości, że w realiach niniejszej sprawy uchwała nr (...) z dnia 21 lipca 2020 r. nie spełniała tego ustawowego wymogu.

W ocenie Sądu, powód niewątpliwie posiada interes prawny w ustaleniu nieważności pkt(...) uchwały nr (...), albowiem zmiana sposobu zarządu wpływa wprost na kwestie związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną (m. in. dokonywanie rozliczeń, regulowanie opłat), chociażby poprzez wykazanie dla osób trzecich od kiedy działa prawidłowo ustanowiony zarząd. Jednocześnie, powód nie mógł w inny sposób poszukiwać ochrony swoich praw.

Sąd będąc przy tym związany żądaniem pozwu (art. 321 § 1 k.p.c.) który odnosi się zarówno do samego żądania, jak i jego podstawy faktycznej orzekł jak w pkt. I i II wyroku.

W konsekwencji też Sąd uznał, że zbędnym było rozpatrywanie pozostałych zarzutów podnoszonych przez powoda, co do nieważności względnie uchylenia poszczególnych postanowień uchwały nr (...).

O kosztach procesu w sprawie I C (...) orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Pozwany przegrał sprawę i jest zobowiązany uiścić na rzecz powoda poniesione przez niego koszty procesu, tj. opłatę sądową od pozwu w kwocie 230 zł (pkt III wyroku).

Odnosząc się do żądania o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 13 sierpnia 2020 r., Sąd uznał, że uchwała w pkt 4 w części dotyczącej upoważnienia zarządu do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu jest sprzeczna z przepisami prawa i istotnie narusza interesy właścicieli. W tej części uchwała nr (...) jest niezgodna z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali. Stosownie do art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Opierając się na systemowej wykładni tego sformułowania, za oczywistą musi uchodzić okoliczność, że zgoda winna odnosić się co najmniej w przybliżeniu do określonej czynności. Jedynie zakres przedmiotowy czynności uwidoczniiony w treści uchwały pozwala, bowiem stwierdzić, w jakim zakresie zgoda członków wspólnoty została wykonana i czy organ zarządzający wspólnotą z czynności tej należycie się wywiązuje. Dlatego tak sformułowana treść uchwały pozbawia wpływu właścicieli na podejmowanie decyzji dotyczących nieruchomości wspólnej. Niedopełnienie obowiązku w zakresie doprecyzowania treści – co do czynności prawnych – powoduje, że zgoda staje się iluzoryczna, a działalność zarządu wymyka się jakiegokolwiek kontroli. Takie postanowienie daje zarządowi nieograniczone możliwości zawierania umów, co może doprowadzić do negatywnych konsekwencji dla członków Wspólnoty (por. wyrok SA w Szczecinie z 6.03.2013 r., I ACa 860/12).

Mając na względzie powyższe, Sąd na podstawie powołanych przepisów uchylił w części uchwałę nr (...) z dnia 13 sierpnia 2020 r., tj. w zakresie upoważnienia zarządu wspólnoty do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu.

W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone. Wskazać należy, że uchwałę nr(...) z dnia 13 sierpnia 2020 r., sporządzoną w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...), Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła zmienić dotychczasowy

sposób zarządu, który jako zarząd powierzony sprawowała Spółdzielnia Mieszkaniowa (...), na sposób przewidziany w art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali. Powyższa uchwała nie została zaskarżona. Następnie dokonano wyboru członków zarządu w trybie art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali nieruchomością wspólną (uchwała nr(...)).

Podjęcie zaś uchwały nr (...) dotyczyło powierzenia administrowania nieruchomością wspólną podmiotowi profesjonalnemu mającemu wykonywać czynności administrowania tą nieruchomością. Powyższa uchwała mogła zostać podjęta przez wspólnotę w formie zwykłej. Takie zachowanie nie stanowi podstawy uzasadniającej uchylene uchwały na zasadach art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Zgodnie z treścią art. 32 ust. 1 ustawy o własności lokali o zebraniu ogółu właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. W wyroku z dnia 11 stycznia 2007 r. (II CSK 370/06, LEX nr 271507) Sąd Najwyższy stwierdził, że „ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne”. W realiach niniejszej sprawy, zawiadomienie kierowane do współwłaścicieli lokalu nr (...) nie zostało przez nich odebrane (data odmowy przyjęcia przesyłki 10.03.2020 r.), powód zaś uczestniczył w zebraniu wspólnoty. W ocenie Sądu powód nie wykazał, aby jakakolwiek wadliwość zawiadomienia o zebraniu właścicieli mogła mieć wpływ na wynik głosowania.

Podnieść należy, że w myśl 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. Brak było podstaw do przyjęcia, że na zebraniu w dniu 13 sierpnia 2020 r. właścicieli lokali wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przyjęto inny sposób głosowania niż według wielkości udziałów. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 82,90 % udziałów. Nawet gdyby odliczyć udziały właścicieli lokali nr (...), (na liście do głosowania umieszczono nieżyjących właścicieli lokali w dacie podjęcia uchwały Państwa K., dysponującymi 6,3 % udziałów w nieruchomości i L. L. - 4,5 % udziałów), za podjęciem uchwały opowiedziałyby się większość ogółu właścicieli.

Odnosząc się do zarzutu powoda, że uchwała nr (...) została podjęta bez uprzedniego zapewnienia właścicielom dostaw ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w sezonie grzewczym 2020/2021, wskazać należy, że wolą większości właścicieli lokali wyrażoną w uchwale nr (...) (uchwała nr (...) nie została zaskarżona) dokonano zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Niewątpliwie wspólnota mieszkaniowa mogła powierzyć administrowanie nieruchomością wspólną innemu podmiotowi, który zawodowo zajmuje się tego typu czynnościami. Powód zaś jest wiceprezesem spółdzielni, zatem winien współdziałać ze wspólnotą, aby zapewnić dostawę ciepła (jakkolwiek powód wskazał, że mimo, że w spółdzielni jest zarząd, to nie ma on dostępu do żadnej dokumentacji spółdzielni). Spółdzielnia nabyła bowiem własność nieruchomości wchodzącej w skład infrastruktury towarzyszącej lokalom mieszkalnym, w celu zapewnienia właścicielom lokali mieszkalnych możliwości korzystania m. in. z ogrzewania.

Sąd na podstawie art. 235² par. 1 pkt 2 k.p.c. pominął wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka W. B. i notariusza A. K., o dopuszczenie dowód z płyty cd oraz wniosek powoda o zażądanie dokumentów, które nie zostały złożone do akt jako nieprzydatnych dla rozstrzygnięcia. Świadek W. B. miałby zeznawać na okoliczność wejścia do biura, co jest pozbawione znaczenia dla rozstrzygnięcia. Świadek A. K. nie protokołowała zaskarżonej uchwały. Odnosząc się do wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z płyty CD, wskazać należy, że okoliczność, że mieszkańcy we własnym zakresie dostali się do kotłowni nie była kwestionowana.

sędzia Rafał Kubicki