

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 18 kwietnia 2019 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:**

Przewodniczący:SSO Hanna Flisikowska

Protokolant:starszy sekretarz sądowy Anna Krzemińska

**po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2019 r. w Poznaniu**

**na rozprawie sprawy z powództwa J. K.**

**przeciwko Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ł.**

**- o ustalenie nieistnienia uchwał lub uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej**

1. oddała powództwo w zakresie ustalenia nieistnienia następujących uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł.:

- uchwały nr 1 Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł. z dnia 23 czerwca 2017 r. w sprawie powołania zarządu nieruchomością wspólną pozwanej wspólnoty i powierzenie zarządu osobie prawnej – Miejskiej Spółce (...) sp. z o.o. z siedzibą w M.,

- uchwały nr 2 Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł. z dnia 23 czerwca 2017 r. w sprawie sposobu prowadzenia rozliczenia kosztów pozwanej wspólnoty,

- uchwały nr 3 Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł. z dnia 23 czerwca 2017 r. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa przez pozwaną wspólnotę.

2. uchyła następujące uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł.:

- uchwałę nr 1 Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł. z dnia 23 czerwca 2017 r. w sprawie powołania zarządu nieruchomością wspólną pozwanej wspólnoty i powierzenie zarządu osobie prawnej – Miejskiej Spółce (...) sp. z o.o. z siedzibą w M.,

- uchwałę nr 2 Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł. z dnia 23 czerwca 2017 r. w sprawie sposobu prowadzenia rozliczenia kosztów pozwanej wspólnoty,

- uchwałę nr 3 Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł. z dnia 23 czerwca 2017 r. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa przez pozwaną wspólnotę.

3. kosztami procesu obciąża w całości pozwaną, przy czym szczegółowe rozliczenie tych kosztów pozostawia referendarzowi sądowemu.

H. Flisikowska

XII C 1073/17

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 czerwca 2017 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł. powód J. K. reprezentowany przez pełnomocnika G. F. domagał się ustalenia nieistnienia w obrocie prawnym uchwał podjętych przez pozwaną, tj. uchwały nr 1 z dnia 31 marca 2017 r. ws. powołania zarządu nieruchomością wspólną i powierzenia zarządu osobie prawnej Miejskiej Spółce (...) Sp. z o.o. z siedzibą w M., uchwały nr 2 z dnia 31 marca 2017 r. ws. sposobu prowadzenia rozliczenia kosztów, uchwały nr 3 z dnia 31 marca 2017 r. ws. udzielenia pełnomocnictwa oraz wniósł o zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał do czasu zakończenia postępowania w niniejszej sprawie (k. 1-2) i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu (k. 4).

W uzasadnieniu pełnomocnik powoda wskazała, że powód jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) oraz członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Zdaniem pełnomocnika powoda zaskarżone uchwały nie zostały skutecznie podjęte z uwagi na to, że w zebraniu i głosowaniu nad tymi uchwałami brali udział członkowie nieistniejącej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 13, 15 w Ł., tym samym nie mogli oni przekazać zarządu nieruchomością wspólną Miejskiej Spółce (...) Sp. z o.o. z siedzibą w M. oraz udzielić jakichkolwiek pełnomocnictw (k. 5). Pełnomocnik powoda wyjaśniła też, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w akcie notarialnym z dnia 29 maja 1998 r. określiła sposób zarządu nieruchomością wspólną na podstawie art. 20 – 32 ustawy o własności lokali, od tego czasu nie nastąpiła zmiana sposobu zarządu. Pozwana wspólnota nie posiada organu, a jej jedynym reprezentantem jest D. S. (1), który nie posiada umocowania z uwagi na brak stosownej uchwały w tym zakresie (k. 5-6). Zdaniem powoda uchwała nr 1 jest sprzeczna z postanowieniami ww. aktu notarialnego, ponadto uchwały nr 2 i 3 zostały podjęte przez zarząd nieistniejącej wspólnoty (k. 6), przy podejmowaniu ww. uchwał popełniono również szereg błędów proceduralnych (k. 7).

Pismem z dnia 26 czerwca 2017 r. pełnomocnik powoda dokonała zmiany roszczenia pierwotnego, wnosząc o ustalenie nieistnienia, ewentualnie o uchylenie, uchwały nr 1 z dnia 23 czerwca 2017 r. ws. powołania zarządu nieruchomością wspólną, uchwały nr 2 z dnia 23 czerwca 2017 r. ws. sposobu rozliczenia kosztów i uchwały nr 3 z dnia 23 czerwca 2017 r. ws. udzielenia pełnomocnictwa oraz o zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał do czasu zakończenia postępowania w niniejszej sprawie. Zdaniem pełnomocnika powoda przy podjęciu uchwał doszło do naruszeń prawa materialnego oraz uchybień proceduralnych, co powoduje ich nieważność i jako takie nie mogą ostać się w obrocie prawnym, ponadto uchwały te pochodzą od nieuprawnionego organu, tj. od organu, którego pozwana nie posiada od 2016 r., a zarząd funkcjonuje w ramach Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł., która nie posiada legitymacji do wykonywania czynności prawnych w imieniu pozwanej (k. 60-62).

W odpowiedzi na pozew z dnia 22 września 2017 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, o oddalenie wniosku o zabezpieczenie oraz o zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu (k. 110-111).

Pozwana wyjaśniła, że z uwagi na wady uchwał podjętych w dniu 31 marca 2017 r. w dniu 23 czerwca 2017 r. podjęła kolejne trzy uchwały o takiej samej treści, ale już pozbawione wad i braków formalnych. Zdaniem pozwanej na zebraniu w dniu 23 czerwca 2017 r. uchwały zostały podjęte poprawnie, tj. osobnym głosowaniem dla każdej z trzech wspólnot. Obecnych było 10 na 12 przedstawicieli pozwanej wspólnoty i 2 osoby oddały głos za pomocą głosowania indywidualnego, za przyjęciem głosowało 9 osób, przeciwko 3 osoby (k. 112). Pozwana przyznała, że wspólnoty nie zostały prawnie połączone (k. 113) oraz wyjaśniła, że przewodniczący zarządu D. S. (1) został wybrany w głosowaniu z dnia 27 marca 2015 r., a na zebraniu w dniu 23 czerwca 2017 r. złożył rezygnację z pełnionej funkcji (k. 111-116).

W wykonaniu zarządzenia Sądu z dnia 10 października 2017 r., pozwana w piśmie z dnia 10 listopada 2017 r. wyjaśniła, że w dniu 28 września 2017 r. na zabranie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej został dokonany wybór zarządu wspólnoty: członków H. H. i M. S. oraz przewodniczącego D. S. (1) (k. 141).

Na rozprawie w dniu 11 stycznia 2018 r. pełnomocnik powoda podtrzymała swoje dotychczasowe żądania. Działający w imieniu pozwanej przewodniczący zarządu D. S. (1) wniósł o oddalenie powództwa i wniosku o zabezpieczenie oraz oświadczył, że H. H. zrezygnowała z funkcji członka zarządu.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W Ł. przy ul. (...) znajdują się trzy budynki mieszkalne – budynek mieszkalny przy ul. (...), położony na działce nr (...), dla której Sąd Rejonowy w S. Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w M. prowadzi księgę wieczystą nr (...), budynek mieszkalny przy ul. (...), położony na działce nr (...), dla której Sąd Rejonowy w S. Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w M. prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz budynek mieszkalny przy ul. (...), położony na działce nr (...), dla której Sąd Rejonowy w S. Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w M. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W budynku mieszkalnym przy ul. (...) wyodrębniono własność 9 lokali mieszkalnych, w budynku mieszkalnym przy ul. (...) wyodrębniono własność 6 lokali mieszkalnych, w budynku mieszkalnym przy ul. (...) wyodrębniono własność 12 lokali mieszkalnych.

Wszystkie trzy budynki są ogrzewane ze wspólnej kotłowni, położonej na odrębnej nieruchomości – na działkach nr (...), dla których Sąd Rejonowy w S. Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w M. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Współwłaścicielami tej nieruchomości są właściciele lokali mieszkalnych położonych w budynkach przy ul. (...).

**Dowód** : księgi wieczyste ww. nieruchomości.

Aktem notarialnym z dnia 29 maja 1998 r. właściciele lokali mieszkalnych położonych w nieruchomości przy ul. (...) w Ł. zawarli umowę, na mocy której postanowili zmienić sposób zarządu nieruchomościami wspólnymi w ten sposób, że miały obowiązywać zasady uregulowane w przepisach art. 20-32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

**Dowód** : akt notarialny (k. 15-16).

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł. od dnia 3 grudnia 2011 r. Z prawem własności ww. lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej na działce nr (...), dla której Sąd Rejonowy w S. Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w M. prowadzi księgę wieczystą nr (...) w wysokości 1/12 części.

**Dowód:** księga wieczysta ww. nieruchomości.

W dniu 27 marca 2015 r. odbyło się zebranie mieszkańców Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł., podczas którego m.in. wybrano przewodniczącego zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł. – D. S. (1).

**Dowód** : protokół z zebrania (k. 132, 193), karta głosowania (k. 133), porządek obrad (k. 134).

W dniu 31 marca 2017 r. odbyło się zebranie mieszkańców Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł., podczas którego przedstawiono propozycję zmiany zarządzania wspólnotą mieszkaniową, co następnie poddano głosowaniu, w efekcie czego podjęto trzy uchwały: uchwałę nr 1 z dnia 31 marca 2017 r. ws. powołania zarządu nieruchomością wspólną i powierzenia zarządu osobie prawnej Miejskiej Spółce (...) Sp. z o.o. z siedzibą w M., uchwałę nr 2 z dnia 31 marca 2017 r. ws. sposobu prowadzenia rozliczenia kosztów oraz uchwałę nr 3 z dnia 31 marca 2017 r. ws. udzielenia pełnomocnictwa. W głosowaniu wzięło udział 19 osób, za opowiedziało się 12 osób, 4 osoby były przeciwko, 3 osoby wstrzymały się od głosu.

**Dowód** : uchwała nr 1 (k. 11) uchwała nr 2 (k. 12), uchwała nr 3 (k. 13), protokół (k. 14).

Pismem z dnia 2 czerwca 2017 r. Miejska Spółka (...) Sp. z o.o. w M. potwierdziła, że jest zainteresowana zawarciem umowy ws. zarządzania Wspólnotami Mieszkaniowymi przy ul. (...), wskazała jednak, że uchwały podjęte w dniu 31 marca 2017 r. są dotknięte wadami powodującymi ich nieważność.

**Dowód** : pismo z dnia 2 czerwca 2017 r. (k. 131).

W związku z powyższym, w dniu 23 czerwca 2017 r. odbyło się kolejne zebranie mieszkańców Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł., podczas którego omówiono kwestię zmiany zarządzania wspólnotą mieszkaniową, co następnie poddano głosowaniu przeprowadzonemu osobno dla każdej ze wspólnot mieszkaniowych:

1. dla Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł. – obecnych na zebraniu było 7 osób, za opowiedziało się 6 osób, 1 osoba wstrzymała się od głosu, dodatkowo w drodze indywidualnego głosowania głosowały 2 osoby, za opowiedziały się 2 osoby, co skutkowało ogólnym wynikiem 8 osób za, tj. 88,67% głosów według udziałów;
2. dla Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł. – obecne na zebraniu były 2 osoby, za opowiedziały się 2 osoby, dodatkowo w drodze indywidualnego głosowania głosowały 4 osoby, za opowiedziały się 4 osoby, co skutkowało ogólnym wynikiem 6 osób za, tj. 100% głosów według udziałów;
3. dla Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł. – obecnych na zebraniu było 10 osób, za opowiedziało się 7 osób, 3 osoby były przeciwko, dodatkowo w drodze indywidualnego głosowania głosowały 2 osoby, za opowiedziały się 2 osoby, co skutkowało ogólnym wynikiem 9 osób za, tj. 75,04% głosów według udziałów.

W efekcie głosowania podjęto trzy uchwały: uchwałę nr 1 z dnia 23 czerwca 2017 r. ws. powołania zarządu nieruchomością wspólną, uchwałę nr 2 z dnia 23 czerwca 2017 r. ws. sposobu rozliczenia kosztów i uchwałę nr 3 z dnia 23 czerwca 2017 r. ws. udzielenia pełnomocnictwa – osobno dla każdej ze wspólnot mieszkaniowych.

Oprócz tego, na zebraniu w dniu 23 czerwca 2017 r. przewodniczący zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł. zrezygnował z pełnionej funkcji z dniem 30 czerwca 2017 r.

**Dowód** : protokół z zebrania (k. 121-122), uchwała nr 1 (k. 123), uchwała nr 2 (k. 124-125), uchwała nr 3 (k. 126), karta głosowania (k. 127-128) w części przesłuchanie za pozwaną D. S. k. 160v, 304 .

W dniu 28 września 2017 r. na zebraniu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej został dokonany wybór zarządu wspólnoty: członków H. H. i M. S. oraz przewodniczącego D. S. (1). W dniu 19 listopada 2017 r. H. H. złożyła oświadczenie o rezygnacji z funkcji członka zarządu. We Wspólnocie Mieszkaniowej (...) 15 i 15 A nie było podjętych żadnych pisemnych uchwał co do dyspozycji nadwyżki finansowej za rok 2017 w kwocie ponad 27.000 zł. Nadpłacone zaliczki nie były zwracane a aktualny przewodniczący Wspólnoty informował na zebraniu o kwocie nadpłaty, przejściu jej na przyszły rok i dawał członkom Wspólnoty rozliczenie – zestawienie przychodów i kosztów Wspólnoty za poszczególny rok.

**Dowód** : pismo z 10 listopada 2017 r. (k. 141), oświadczenie z 19 listopada 2017 r. (k. 195, przesłuchanie D. S. za pozwaną k.160v, 304), zestawienie kosztów Wspólnoty i kalkulacja k. 271-273, oświadczenie pełnomocnika powoda na rozprawie 17.1.19r. k 275 .

#### **Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie przywołanych dowodów:**

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie ww. dokumentów, których prawdziwość i moc dowodowa nie była kwestionowana przez żadną ze stron, Sąd również nie znalazł żadnych podstaw, by uczynić to z urzędu. Tym samym Sąd uznał zgromadzone i istotne dla sprawy dokumenty za w pełni autentyczny wiarygodny materiał dowodowy.

Sąd uznał natomiast za wiarygodny ale nie mający dużego znaczenia w sprawie materiał dowodowy w postaci załączonych przez pełnomocnika powoda dokumentów i pism dotyczących wydatków podejmowanych przez zarząd pozwanej wspólnoty (k. 86-102 i 271-273 – 275 ) oraz nagrań.

Sąd uznał za wiarygodne w części zgodnej z ustalonym przez sąd stanem faktycznym zeznania członka zarządu D. S. (1), świadka M. J. (rozprawa w dniu 1 października 2018 r.), świadka H. H. (rozprawa w dniu 17 stycznia 2019 r.), albowiem są one spójne i logiczne, ponadto potwierdziły okoliczności faktyczne dotyczące sposobu działania pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Zeznania te nie mają natomiast istotnego znaczenia dla oceny prawnej zasadności powództwa, albowiem spór w niniejszym postępowaniu dotyczył nie faktów, lecz głównie prawidłowości postępowania pozwanej pod względem prawnym.

#### **Sąd zważył, co następuje:**

W ostatecznie sprecyzowanym pozwie powód reprezentowany przez pełnomocnika G. F. domagał się ustalenia nieistnienia, ewentualnie uchylenia, uchwał podjętych przez Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...) w Ł. jako niezgodnych z prawem i naruszających prawnie chronione interesy właściciela lokalu, tj. uchwały nr 1 z dnia 23 czerwca 2017 r. ws. powołania zarządu nieruchomością wspólną, uchwały nr 2 z dnia 23 czerwca 2017 r. ws. sposobu rozliczenia kosztów i uchwały nr 3 z dnia 23 czerwca 2017 r. ws. udzielenia pełnomocnictwa.

Pełnomocnik powoda sformułowała żądanie ewentualne na wypadek oddalenia powództwa wskazanego na pierwszym miejscu. Sąd orzeka o żądaniu ewentualnym tylko wtedy, gdy oddali żądanie zgłoszone w pierwszej kolejności, jeżeli natomiast uwzględni żądanie główne to o żądaniu ewentualnym nie będzie rozstrzygał.

Pełnomocnik powoda w pierwszej kolejności domagała się ustalenia nieistnienia zaskarżonych uchwał. Podstawę prawną takiego żądania stanowi art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Przepisy ustawy o własności lokali nie regulują kwestii ustalenia nieistnienia uchwały, dlatego też możliwość wystąpienia z takim roszczeniem istnieje wyłącznie na podstawie ogólnego przepisu art. 189 k.p.c. Oznacza to, że osoba, która ma w tym interes prawny, może domagać się deklaratywnego stwierdzenia przez Sąd, że dana uchwała nie istnieje i od początku nie egzystowała w obrocie prawnym.

Zdaniem Sądu Najwyższego, o uchwale nieistniejącej można mówić wtedy, gdy występują takie podstawowe uchybienia w zakresie elementów konstytuujących uchwałę, jak niezwołanie walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli spółdzielni), czy brak wymaganej w ustawie lub statucie większości głosów do podjęcia uchwały. Jeżeli więc w rzeczywistości uchwała nie zapadła, to nie sposób mówić o niej, że jest ona skuteczna lub bezskuteczna, uchwała bowiem w takim wypadku nie istnieje (tak: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94, OSNC 1994/12/241). Przyczynę ustalenia nieistnienia uchwały może stanowić również podjęcie uchwały przez osoby niebędące współnikami (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 1992 r., I CRN 38/92, OSNC 1993/3/45).

Należy stanąć zatem na stanowisku, że o nieistnieniu uchwały można mówić jedynie w przypadku wystąpienia najpoważniejszych uchybień prawnych, które uniemożliwiają przyjęcie oświadczeń woli uprawnionych podmiotów i wykluczają pojawienie się w obrocie prawnym.

Ustalenie zaś istnienia uchwały stanowi przesłankę determinującą możliwość zaskarżenia uchwały w trybie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Innymi słowy, jeżeli w danym stanie faktycznym brak jest podstaw do stwierdzenia nieistnienia uchwały na warunkach omówionych powyżej, możliwe jest zaskarżenie uchwały do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenia interesów właściciela lokalu. Powództwo w tym zakresie może wytoczyć właściciel lokalu przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Art. 25 ustawy o własności lokali przewiduje 4 przesłanki zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Niezgodność uchwały z przepisami prawa dotyczy zarówno naruszenia podjętą uchwałą przepisów prawa materialnego, jak również wad związanych z jej podjęciem, tj. zarzutów natury materialnej i formalnej. W tym drugim przypadku wyeliminowanie zaskarżonej uchwały będzie możliwe, jeżeli wady związane z jej podjęciem miały lub mogły mieć wpływ na jej treść. Oznacza to, że nawet obiektywne stwierdzenie uchybień w procedowaniu uchwały nie powoduje automatycznie konieczności jej uchylenia, jeżeli pozostają one bez wpływu na jej treść. Jeśli zaś chodzi o naruszenie przepisów prawa materialnego, możliwe jest formułowanie zarzutów naruszenia zarówno norm bezwzględnie, jak i względnie wiążących, z tym jednak zastrzeżeniem, że w odniesieniu do zarzutu naruszenia norm semidypozytywnych może to odnieść skutek jedynie, jeśli w danej wspólnocie materia regulowana tymi przepisami

nie została ukształtowana odrębnie w umowie właścicieli lokali (Buliński Kamil w: Izdebski Hubert (red.), Ustawa o własności lokali. Komentarz, WKP 2019, art. 25).

Niezgodność uchwały z umową zawartą przez właścicieli lokali będzie dotyczyć najczęściej umowy określającej zasady zarządu, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., chociaż przepis nie precyzuje o jaką umowę chodzi. Uprawnione zatem jest twierdzenie, że odnosi się on do wszystkich umów zawartych przez właścicieli lokali, zwłaszcza że naruszenie zasad zarządu nieruchomością wspólną stanowi odrębną przesłankę zaskarżenia uchwały. Podkreślenia jedynie wymaga, że przesłanka ta dotyczy umowy właścicieli lokali, tj. umowy zawartej przez właścicieli lokali między sobą jako członkami wspólnoty, a nie umowy, którą zawarła wspólnota mieszkaniowa reprezentowana przez zarząd z podmiotami trzecimi (Buliński Kamil w: Izdebski Hubert (red.), Ustawa o własności lokali. Komentarz, WKP 2019, art. 25).

Kontrola, czy dana uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, powinna być dokonywana w szczególności przez pryzmat celowości wykonania danego zadania objętego uchwałą, jak również kosztów jego wykonania. Wydaje się zatem, że o naruszeniu tej zasady będzie mowa w sytuacjach, gdy z punktu widzenia funkcjonowania wspólnoty realizacja danego zamierzenia jest zbyt duża (...), jak również wtedy, gdy wybrano wykonawcę, którego oferta przewyższa rynkową cenę wykonania danego typu usług. Ponieważ omawiana przesłanka jest nieostra, kontrola w tym przedmiocie musi być dokonywana, tak samo zresztą jak w przypadku innych przewidzianych w tym przepisie przesłanek, indywidualnie w realiach danej sprawy, przy uwzględnieniu specyfiki celu, w jakim została podjęta zaskarżona uchwała (Buliński Kamil w: Izdebski Hubert (red.), Ustawa o własności lokali. Komentarz, WKP 2019, art. 25).

Dużo bardziej problematycznie przedstawia się sytuacja w odniesieniu do przesłanki naruszenia interesu właściciela lokalu w inny sposób. Dzieje się tak przede wszystkim dlatego, że we wspólnotach mieszkaniowych oprócz interesów poszczególnych właścicieli lokali występuje także interes wspólnoty jako ogółu właścicieli lokali. Niekiedy interesy poszczególnych właścicieli są ze sobą sprzeczne bądź interes indywidualnie oznaczonego członka wspólnoty jest sprzeczny z interesem wspólnoty jako całości. Dokonując zatem oceny wystąpienia tej przesłanki, sąd rozstrzygający sprawę musi wyważyć interes właściciela lokalu z uwzględnieniem interesów pozostałych członków wspólnoty (Buliński Kamil w: Izdebski Hubert (red.), Ustawa o własności lokali. Komentarz, WKP 2019, art. 25).

Sąd Apelacyjny w Szczecinie wskazał, że naruszenie interesu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy, musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja między potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 stycznia 2017 r., I ACa 792/16, LEX nr 2287476).

Wskazać należy, że skutkiem uwzględnienia powództwa o uchylenie uchwały jest pozbawienie zaskarżonej uchwały mocy prawnej dopiero na mocy orzeczenia sądu, tj. wyrok w tym zakresie ma charakter konstytutywny, w przeciwieństwie do deklaratoryjnego charakteru wyroku w przedmiocie ustalenia nieistnienia uchwały.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy, należy zważyć co następuje.

Pełnomocnik powoda domagała się ustalenia nieistnienia zaskarżonych uchwał z uwagi na naruszenie prawa materialnego i braki formalne powodujące nieważność uchwał oraz ze względu na to, że uchwały te pochodzą od nieuprawnionego organu, tj. od organu, którego pozwana nie posiada od 2016 r., a zarząd funkcjonuje w ramach Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł., która nie posiada legitymacji do wykonywania czynności prawnych w imieniu pozwanej (k. 62).

W związku z ww. zarzutami podkreślenia wymaga, że stosownie do treści art. 6 ustawy o własności lokali, wspólnota mieszkaniowa tworzy się automatycznie, z mocy prawa, z chwilą ustanowienia pierwszej i co najmniej jednej odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości. Wspólnota ta powstaje zatem niezależnie od woli właścicieli lokali.

Przesłanką powstania wspólnoty mieszkaniowej nie jest także wybór jej zarządu (R. Strzelczyk, A. Turlej, Własność lokali. Komentarz, Wyd. 3, Warszawa 2013, Legalis, art. 6).

Wskazać należy, że w związku z wyodrębnieniem własności lokali w budynkach mieszkalnych przy ul. (...) powstały trzy odrębne wspólnoty mieszkaniowe, obejmujące właścicieli lokali w budynkach położonych na trzech oddzielnych nieruchomościach: przy ul. (...), na działce nr (...), dla której Sąd Rejonowy w S. Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w M. prowadzi księgę wieczystą nr (...), w której wyodrębniono własność 9 lokali; przy ul. (...), na działce nr (...), dla której Sąd Rejonowy w S. Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w M. prowadzi księgę wieczystą nr (...), w której wyodrębniono własność 6 lokali, oraz przy ul. (...), na działce nr (...), dla której Sąd Rejonowy w S. Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w M. prowadzi księgę wieczystą nr (...), w której wyodrębniono własność 12 lokali.

Nie sposób jednak przyjąć, aby w sposób pierwotny powstała wspólnota mieszkaniowa, w skład której weszły budynki mieszkalne położone na trzech wyżej wymienionych nieruchomościach. Z okoliczności niniejszej sprawy wynika również, że członkowie poszczególnych wspólnot mieszkaniowych nie doprowadzili swoim działaniem do prawnie skutecznego połączenia trzech wspólnot mieszkaniowych w jedną wspólnotę mieszkaniową wspólną dla nieruchomości przy ul. (...), co zresztą zostało przyznane przez pozwaną (k. 113). Dlatego też z prawnego punktu widzenia właściciele lokali wyodrębnionych w budynkach przy ul. (...) tworzą trzy niezależne wspólnoty mieszkaniowe.

Mając na uwadze powyższe okoliczności należy zauważyć, że zaskarżone uchwały, tj. uchwała nr 1 z dnia 23 czerwca 2017 r. ws. powołania zarządu nieruchomością wspólną, uchwała nr 2 z dnia 23 czerwca 2017 r. ws. sposobu rozliczenia kosztów i uchwała nr 3 z dnia 23 czerwca 2017 r. ws. udzielenia pełnomocnictwa zostały podjęte odrębnie dla każdej z trzech wspólnot mieszkaniowych. Uchwały zaskarżone przez powoda podjęła Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ł.. Nietrafny jest zatem zarzut powoda, jakoby uchwały zostały podjęte przez nieuprawniony podmiot.

Nie sposób również uznać, aby w realiach niniejszej sprawy wystąpiły inne poważne uchybienia skutkujące nieistnieniem ww. uchwał w obrocie prawnym. Przede wszystkim zebranie mieszkańców zostało należycie zwołane, uczestniczyła w nim większość mieszkańców z każdej wspólnoty, uzyskano odpowiednią większość głosów, spełnione zostały również warunki stanowienia uchwał, o których mowa w art. 23 ustawy o własności lokali.

Biorąc pod uwagę powyższe należy wskazać, że żądanie ustalenia nieistnienia ww. uchwał jest niezasadne i jako takie ulega oddaleniu. Tytułem uzupełnienia rozważań w tym zakresie należy uznać, że powód miał interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w ustaleniu nieistnienia ww. uchwał, gdyż tylko w ten sposób mógł skutecznie usunąć niepewność co do mocy wiążącej zaskarżonych uchwał.

Z uwagi na oddalenie żądania głównego pozwu, konieczne jest orzeczenie w przedmiocie żądania ewentualnego, tj. żądania uchylenia zaskarżonych uchwał na mocy art. 25 ustawy o własności lokali.

Strona powodowa prawidłowo skierowała powództwo przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł., gdyż ma ona zdolność sądową i procesową. Pozwana posiada również legitymację procesową bierną, albowiem zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali powództwo w tym zakresie wytacza się przeciwko wspólnotie mieszkaniowej, która podjęła zaskarżoną uchwałę. Uchwała nr 1 z dnia 23 czerwca 2017 r. ws. powołania zarządu nieruchomością wspólną, uchwała nr 2 z dnia 23 czerwca 2017 r. ws. sposobu rozliczenia kosztów i uchwała nr 3 z dnia 23 czerwca 2017 r. ws. udzielenia pełnomocnictwa zostały zaś podjęte przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w Ł.. Powód jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w Ł., stąd też przysługiwała mu legitymacja czynna w niniejszej sprawie w świetle art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Przepis art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali ustanawia termin na wytoczenie powództwa w ciągu 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zaskarżone uchwały zostały podjęte w dniu 23 czerwca 2017 r., powództwo zostało natomiast stosownie zmodyfikowane (tj. powód wytoczył żądanie ustalenia nieistnienia,

ewentualnie uchylenia uchwał z dnia 23 czerwca 2017r.) pismem z dnia 26 czerwca 2017 r. Należy uznać zatem, że termin na wytoczenie ww. powództwa został przez powoda zachowany.

Odnosząc się natomiast do kwestii merytorycznych, należy ocenić, czy zaskarżone uchwały są niezgodne z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo zostały podjęte z naruszeniem zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub z naruszeniem interesów właściciela lokalu.

Zgodnie z art. 18 ustawy o własności lokali, właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej (ust. 1). Zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej (ust. 2a).

Należy przypomnieć, że aktem notarialnym z dnia 29 maja 1998 r. właściciele lokali mieszkalnych położonych w nieruchomości przy ul. (...) w Ł. zawarli umowę, na mocy której postanowili zmienić sposób zarządu nieruchomościami wspólnymi w ten sposób, że miały obowiązywać zasady uregulowane w przepisach art. 20-32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

W związku z przyjęciem rozwiązań ustawowych, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł. członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona. Aktualnie ukształtowany zarząd został wybrany na zebraniu pozwanej wspólnoty w dniu 28 września 2017 r. w składzie: członkowie H. H. i M. S. oraz przewodniczący D. S. (1), przy czym w dniu 19 listopada 2017 r. H. H. złożyła oświadczenie o rezygnacji z funkcji członka zarządu.

W realiach niniejszej sprawy nie było zatem prawnie dopuszczalne podjęcie uchwały nr 1 z dnia 23 czerwca 2017 r. ws. powierzenia zarządu nieruchomością wspólną Miejskiej Spółce (...) Sp. z o.o. w M.. Na mocy powyższej uchwały zarząd wspólnotą mieszkaniową został powierzony osobie prawnej, co stoi w sprzeczności z art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Dla skuteczności uchwały nr 1 z dnia 23 czerwca 2017 r. ws. powierzenia zarządu nieruchomością wspólną Miejskiej Spółce (...) Sp. z o.o. w M. konieczne byłoby wcześniejsze podjęcie uchwały o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z art. 18 ustawy o własności lokali w sposób umożliwiający sprawowanie zarządu przez podmiot zewnętrzny będący osobą prawną. Uchwała taka powinna zostać zaprotokołowana przez notariusza (ust. 2a niniejszego przepisu). Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie podjęła uchwały w tym zakresie, dlatego nie doszło do skutecznej zmiany sposobu wykonywania zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...) w Ł.. Nawet gdyby uznać, że uchwała nr 1 z dnia z dnia 23 czerwca 2017 r. miała stanowić równocześnie zmianę sposobu zarządu nieruchomością wspólną, jak i powierzenie zarządu innemu podmiotowi, to uchwała taka winna być zaprotokołowana przez notariusza, co w niniejszym przypadku nie miało miejsca.

Należy zatem stanąć na stanowisku, że uchwała nr 1 z dnia 23 czerwca 2017 r. ws. powierzenia zarządu nieruchomością wspólną Miejskiej Spółce (...) Sp. z o.o. w M. jest niezgodna z przepisami prawa, tj. z art. 20 ust. 1 i art. 18 ustawy o własności lokali. Jednocześnie uchwała ta jest niezgodna z umową właścicieli lokali (tj. z aktem notarialnym z dnia 29 maja 1998 r.) w zakresie określającym sposób zarządu nieruchomością wspólną. Biorąc pod uwagę tą istotną podstawę uchylenia uchwały nie miała istotnego znaczenia przesłanka czy ww. uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesy właściciela lokalu. Uchwałę tę należało zatem uchylić.

Z uwagi na to, że uchwała nr 2 z dnia 23 czerwca 2017 r. ws. sposobu rozliczenia kosztów i uchwała nr 3 z dnia 23 czerwca 2017 r. ws. udzielenia pełnomocnictwa stanowią niejako uzupełnienie uchwały nr 1 z dnia 23 czerwca 2017 r. ws. powierzenia zarządu nieruchomością wspólną Miejskiej Spółce (...) Sp. z o.o. w M., albowiem regulują szczegółowe zasady rozliczeń z nowym zarządcą i udzielenia mu stosownych pełnomocnictw, uchylenie uchwały nr 1 skutkuje automatycznie koniecznością uchylenia uchwał nr 2 i 3.



Mając na uwadze wszystkie omówione powyżej okoliczności, należało orzec jak w sentencji wyroku.

Kosztami procesu Sąd obciążył w całości pozwaną na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., jako że pozwana przegrała proces w całości. W związku z powyższym pozwana jest zobowiązana zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty procesu. Szczegółowe wyliczenie w tym zakresie Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu na podstawie art. 108 par. k.p.c. (pkt 2 wyroku).

SSO Hanna Flisikowska