

**Sygn. akt I C 688/11**

**WYROK KOŃCOWY**

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 23 września 2013 r.

**Sąd Okręgowy we Wrocławiu – Wydział I Cywilny**

w składzie:

**Przewodniczący:** SSR del. Ewa Rudkowska – Ząbczyk

**Protokolant:** Marcin Guzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 września 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa **T. M.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej nr (...) w B.**

**o uchylene uchwał**

uchyla uchwałę nr (...) z dnia 30 marca 2011 roku właścicieli lokali nieruchomości położonej w B. nr (...) w sprawie określenia liczby członków zarządu Wspólnoty;

uchyla uchwałę nr (...) z dnia 30 marca 2011 roku właścicieli lokali nieruchomości położonej w B. nr (...) w sprawie powołania członków zarządu Wspólnoty;

uchyla uchwałę nr (...) z dnia 30 marca 2011 roku właścicieli lokali nieruchomości położonej w B. nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności zarządu w 2010 roku oraz udzielenia absolutorium za 2010 rok;

uchyla uchwałę nr (...) z dnia 30 marca 2011 roku właścicieli lokali nieruchomości położonej w B. nr (...) w sprawie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną;

uchyla uchwałę nr (...) z dnia 30 marca 2011 roku właścicieli lokali nieruchomości położonej w B. nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego;

uchyla uchwałę nr (...) z dnia 30 marca 2011 roku właścicieli lokali nieruchomości położonej w B. nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na remont nieruchomości wspólnej;

zasądza od strony pozwanej na rzecz adwokata D. M. kwotę 221,40 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce T. M. z urzędu, w tym kwotę 41,40 zł podatku od towarów i usług;

nakazuje stronie pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej nr (...) w B., aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy we Wrocławiu) kwotę 1 200,00 zł tytułem brakującej opłaty sądowej od pozwu, od uiszczenia której powódka była zwolniona.

## **UZASADNIENIE**

**(wyroku końcowego z dnia 23 września 2013 r.)**

Pozwem wniesionym w dniu 22 kwietnia 2011 r., sprecyzowanym w piśmie procesowym z dnia 1 marca 2012 r. (k. 194) i piśmie procesowym z dnia 23 maja 2012 r. (k. 229-230) powódka T. M. ostatecznie wniosła o uchylenie uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w B.(...)a podjętych w dniu 30 marca 2011 r.

W uzasadnieniu powyższego żądania wskazała, że w dniu 30 marca 2011 r. odbyło się wspólne zebranie wspólnoty. Zaproszenie na zebranie wspólnoty nie zawierało jednak projektów uchwał, ponadto było sygnowane pieczęcią spółdzielni a nie wspólnoty i zostało podpisane przez Prezesa Spółdzielni a nie Zarząd Wspólnoty. Dalej wskazała, że zebranie otworzył Prezes Spółdzielni, a nie Zarząd Wspólnoty. W protokole błędnie wpisano zebranie współwłaścicieli nieruchomości zamiast zebranie wspólnoty mieszkaniowej (...). Ponadto w protokole nie odnotowano ilości głosów oddanych na wybranego przewodniczącego i sekretarza zebrania. Dodatkowo, porządek zebrania został przyjęty jednogłośnie, ale nie podano ile głosów oddano za przyjęciem porządku zebrania. Nie dokonano wyboru komisji skrutacyjnej.

Dalej wskazała, że w protokole wymienia się 6 różnych uchwał, protokół nie zawiera jednak wzmianki na temat głosowania nad tymi uchwałami. Dodała, że uchwała nr (...) dotycząca udzielenia absolutorium Zarządcy za 2010 r. nie zawierała załącznika w postaci sprawozdania z działalności zarządu wspólnoty za 2010 r., ponadto uchwała ta wbrew postanowieniom ustawy nie dotyczyła udzielenia absolutorium zarządcy ale zarządowi wspólnoty. Dodała, że w uchwale nr (...) do planu gospodarczego nieruchomości wliczono błędnie koszt ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania, które to media Spółdzielnia Mieszkaniowa dostarcza bez umów do lokali właścicieli, za które właściciele uiszczają opłaty do spółdzielni, a zatem wpłaty wnoszone do spółdzielni nie mogą być ujęte w kosztach planu gospodarczego wspólnoty i dotyczyć nieruchomości wspólnej. Uchwała nr (...) dotycząca przyjęcia planu gospodarczego na rok 2011, nie zawierała jednak załącznika w postaci planu gospodarczego. Ponadto, uchwała nr (...) nie zawiera wykazu głosów oddanych. Dodała, że z protokołu nie wynika, że podjęto decyzję o kontynuacji głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów. Twierdziła, że właściciele lokali nie zostali powiadomieni o podjęciu uchwał z udziałem głosów zbieranych indywidualnie. Wskazała też na nieprawidłowości przy podejmowaniu uchwał z udziałem głosów zebranych indywidualnie. Ponadto, twierdziła, że protokół z zebrania z dnia 30 marca 2011 r. nie został podpisany przez przewodniczącego zebrania i sekretarza.

Powódka podała, że Wspólnotę Mieszkaniową (...) tworzy 52 właściciele lokali (tzw. duża wspólnota), a lokale te nigdy nie stanowiły własności Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Zgodnie z zawartymi umowami o ustanowieniu odrębnej własności lokali, zarząd budynkiem sprawują wszyscy właściciele. Do podjęcia czynności przekraczających zarząd zwykły wymagana jest więc zgoda wszystkich właścicieli lokali. Zasada ta nie jest jednak przestrzegana.

Twierdziła, że Zarząd Wspólnoty wybrany został prawie 15 lat temu i został uzupełniony o jedną osobę. Dodała, że Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana przez zarząd na podstawie kolejnych umów o zarządzanie bezprawie oddała pełnię władzy nad wspólnotą Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) nie wywiązuje się z obowiązku prowadzenia pozaksiegowej ewidencji zarządu nieruchomością wspólną. Twierdziła, że Wspólnota Mieszkaniowa nie posiada własnego konta bankowego, NIP, Regon i jest rozliczana za pośrednictwem Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

W dalszych pismach procesowych powódka podniosła także, że z załączników zawierających podpisy właścicieli lokali nie wynika, na jakie uchwały głosowali indywidualnie poszczególni właściciele, a nadto ile osób głosowało za przyjęciem uchwały, a ile przeciw. Zarzuciła także, że nie zawiadomiono właścicieli o treści uchwał podjętych w drodze indywidualnego zbierania głosów, co spowodowało, że ogół członków pozwanej Wspólnoty został pozbawiony prawa do zaskarżenia uchwały.

W odpowiedzi na pozew z dnia 9 sierpnia 2011 r. (k. 92) strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego stanowiska strona pozwana podniosła, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa powstała w wyniku wyodrębnienia i sprzedaży mieszkań na tzw. popegeerowskim osiedlu przez Agencję Nieruchomości Rolnych

Skarbu Państwa. W chwili wyodrębnienia lokali i ich sprzedaży, na podstawie art. 44 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, została utworzona spółdzielnia mieszkaniowa w celu eksploatacji nabytych mieszkań, a później – administrowania budynkami. Strona pozwana zarzuciła, że powódka nabyła lokal mieszkalny położony w B. (...) w dniu 13 marca 1996 r. W umowach sprzedaży zawarty był § 9, z którego wynikało, że zarząd budynkiem, z którego wydzielony został lokal, sprawować będą właściciele lokali. W praktyce powinno to oznaczać stosowanie zasad odnoszących się do współwłaścicieli ze względu na brak innych uregulowań w tym zakresie. W sytuacji pozwanej wspólnoty za eksploatację mieszkań odpowiadała spółdzielnia mieszkaniowa utworzona wyłącznie w tym celu.

Strona pozwana podała, że z dniem wejścia w życie ustawy o własności lokali tj. z dniem 1 stycznia 1995 r. ustawodawca wprowadził nowe zasady sprawowania zarządu przez współwłaścicieli. Ustawa nie zawierała jednak przepisów przejściowych odnoszących się do stanu faktycznego występującego w sprawie, dlatego też przyjąć należało, że jej przepisy miały po tym dniu bezpośrednie zastosowanie do wszystkich istniejących na ten dzień wspólnot. Biorąc pod uwagę, że umowy sprzedaży poszczególnych lokali, których właściciele wchodzi obecnie w skład wspólnoty w większości zostały zawarte przed dniem wejścia w życie powołanej ustawy brak było podstaw do przyjęcia, że zapis umów dotyczący sprawowania zarządu przez wszystkich współwłaścicieli przesądza o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną, za skutkami, o których mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podniosła także, że w dniu 20 września 1995 r. członkowie Wspólnoty zdecydowali, że zarząd we Wspólnocie sprawowany będzie w oparciu o przepisy ustawy o własności lokali oraz że zarząd nieruchomością sprawować będzie Spółdzielnia mieszkańców nabywców, a nadto wybrali zarząd społeczny do kontaktów z Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Z tego wynika, że pozwana Wspólnota określiła, że będzie w niej miał zastosowanie podstawowy ustawowy model zarządu, który po 1 stycznia 1995 r. został opisany w art. 18 ust. 3 ustawy o własności lokali. Z powyższych względów zdaniem strony pozwanej możliwe było zawarcie umowy zlecenia zarządzania nieruchomością przez zarząd wybrany przez współwłaścicieli i reprezentacja pozwanej Wspólnoty przed Sądem przez zarządcę pozostającego w stałym stosunku zlecenia.

Strona pozwana podniosła także, że zebranie w dniu 30 marca 2011 r. zostało zwołane i zorganizowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową w B., która działała na podstawie pełnomocnictwa zarządu z dnia 1 marca 2010 r. Na zebraniu nie była obecna wymagana dla podjęcia uchwał większość, stąd też podjęto decyzję o indywidualnym zbieraniu głosów pod uchwałami. Głosy te były zbierane przez członka zarządu pozwanej Wspólnoty J. M.. Strona pozwana zarzuciła jednak, że uchwały podjęte w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonane przez osoby nieuprawnione, mogłyby stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd tylko wówczas, jeżeli uchybienie to mogłoby mieć wpływ na jej treść. Strona pozwana zarzuciła także, że do uchwał w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalność zarządu z 2010 r. oraz udzielenia absolutorium zarządowi za 2010 r. był dołączony dokument w postaci sprawozdania zarządu. Zdaniem strony pozwanej pozostałe zarzuty dotyczą kwestii czysto formalnych, które w żadnej sposób nie wpływają na prawidłowość zebrania oraz ważność podjętych na nim rozstrzygnięć.

Postanowieniem z dnia 16 maja 2011 r. Sąd połączył do wspólnego rozpoznania niniejszą sprawę ze sprawą z powództwa F. S. przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości nr (...) w B. (k. 53).

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

Powódka T. M. od dnia 13 marca 1996 r. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. (...).

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 13 marca 1996 r. zawarta w formie aktu notarialnego przed notariuszem L. M. w Kancelarii Notarialnej w N., rep. A nr (...), k. 17-19)

Pismem z dnia 3 marca 2011 r. powódka została zaproszona na zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...), które miało się odbyć w dniu 30 marca 2011 r. W zaproszeniu wskazano, że proponowany porządek obrad miał obejmować podjęcie uchwał w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania finansowego za 2010 r., przyjęcia rocznego planu gospodarczego na 2011 r., wysokości zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości, wyrażenia

zgody na remont nieruchomości wspólnej, pokrycia kosztów montażu anteny zbiorczej oraz wyboru członków zarządu Wspólnoty. Zaproszenie zostało wystosowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) i podpisane przez jej prezesa G. N..

(dowód: zaproszenie z dnia 3 marca 2011 r., k. 5)

W dniu 30 marca 2011 r. właściciele nieruchomości tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową podjęli uchwałę nr (...), postanawiając, że zarząd Wspólnoty powoływany na podstawie art. 20 ustawy o własności lokali, składał się będzie z 2 do 3 osób. W uchwale wskazano, że za jej podjęciem głosowali właściciele posiadający (...) udziałów w nieruchomości wspólnej.

(dowód: uchwała nr (...) w sprawie określenia liczby członków zarządu wspólnoty, k. 7)

W dniu 30 marca 2011 r. właściciele nieruchomości tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową podjęli uchwałę nr (...), mocą której w skład zarządu Wspólnoty został powołany H. B.. W uchwale wskazano, że za jej podjęciem głosowali właściciele posiadający 733/1000 udziałów w nieruchomości wspólnej.

(dowód: uchwała nr (...) w sprawie powołania członków zarządu wspólnoty, k. 8)

W dniu 30 marca 2011 r. właściciele nieruchomości tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową podjęli także uchwałę nr (...), mocą której przyjęte zostało sprawozdanie z działalności zarządu za 2010 r. i udzielono zarządcy absolutorium za rok 2010.

(dowód: uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności zarządu za 2010 r. i udzielenia absolutorium zarządu za rok 2010, k. 9)

W dniu 30 marca 2011 r. właściciele nieruchomości tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową podjęli także uchwałę nr (...), w której ustalone zostały opłaty zaliczkowe na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną obowiązujące właścicieli lokali od 1 stycznia 2011 r.

(dowód: uchwała nr (...) w sprawie ustalenia wysokości opłat na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, k. 10)

W dniu 30 marca 2011 r. właściciele nieruchomości tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową podjęli także uchwałę nr (...), w której przyjęty został plan gospodarczy na rok 2011 oraz powierzono jego wykonanie zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej oraz zarządcy nieruchomości.

(dowód: uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego, k. 11)

W dniu 30 marca 2011 r. właściciele nieruchomości tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową podjęli także uchwałę nr (...), w której wyrażono zgodę na remont nieruchomości wspólnej i określono jego orientacyjny koszt na poziomie 11 000,00 zł netto. Ustalono także, że ostateczne rozliczenie nastąpi po wykonaniu remontu kosztorysem powykonawczym wg posiadanego udziału we współwłasności.

(dowód: uchwała nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na remont nieruchomości wspólnej, k. 12)

W umowach o ustanowieniu odrębnej własności lokali budynku w B.(...)a i ich sprzedaży postanawiano, że zarząd budynkiem, z którego został wyodrębniony lokal, sprawować będą wspólnie właściciele lokali.

(okoliczność bezsporna)

W dniu 11 sierpnia 1995 r. odbyło się zebranie współwłaścicieli nieruchomości położonej w B.(...). Na zebraniu tym podjęta została uchwała, zgodnie z którą zarząd nad nieruchomością wspólną został przekazany „spółdzielni właścicieli w B.". Przekazanie zarządu miało nastąpić w drodze umowy zawartej pomiędzy Wspólnotą a spółdzielnią.

Jednocześnie dokonano wyboru „społecznego zarządu” nad nieruchomością, w skład którego wszedł Z. S., S. G. i E. K.. Za przyjęciem powyższej uchwały głosowało 23 właściciele lokali.

(dowód: protokół zebrania właścicieli nieruchomości z dnia 11 sierpnia 1995 r., k. 106-108)

W dniu 24 października 1995 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana przez G. N. i E. K., oznaczonych jako zarząd Wspólnoty powołany uchwałą właścicieli z dnia 11 sierpnia 1995 r., zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w B. umowę o powierzeniu zarządu nad nieruchomością wspólną położoną w B. nr (...). Przedmiotem Umowy było powierzenie Spółdzielni wykonywania zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (§ 1 Umowy).

(dowód: umowa o powierzeniu zarządu nad nieruchomością wspólną położoną w B. nr (...) z dnia 24 października 1995 r., k. 102-104)

W dniu 13 kwietnia 1997 r. na zebraniu ogólnym Wspólnoty został wybrany zarząd, w skład którego wszedł M. N., G. N. i E. K.. Powyższy zarząd miał reprezentować Wspólnotę we wszystkich sprawach „wewnątrz” i na zewnątrz Wspólnoty i w jej interesie.

(dowód: pismo z dnia 3 kwietnia 1997 r., k. 97)

W dniu 26 marca 2009 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana przez Z. S. i S. G., oznaczonych jako zarząd Wspólnoty powołany uchwałą właścicieli z dnia 11 sierpnia 1995 r., zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w B. kolejną umowę o zarządzanie – administrowanie nieruchomością wspólną. Przedmiotem Umowy było powierzenie Spółdzielni wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (§ 2 Umowy).

(dowód: umowa o zarządzanie – administrowanie nieruchomością wspólną z dnia 26 marca 2009 r., k. 99-101)

W dniu 5 czerwca 2013 r. właściciele nieruchomości tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową podjęli uchwałę nr (...), w której postanowili, że zarząd nieruchomością wspólną określonych w art. 20-23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali będzie sprawował zarząd wybrany spośród właścicieli lokali. Zarząd Wspólnoty miał się składać z trzech osób, przy czym w skład zarządu zostali powołani H. B., S. G. i Z. S.. Właściciele lokali zatwierdzili jednocześnie wszelkie czynności, w tym oświadczenia woli, dokonywane przez zarząd wspólnoty w jej imieniu w okresie od dnia wejścia w życie ustawy o własności lokali do dnia podjęcia powyższej uchwały, a także wszelkie czynności właścicieli lokali przekraczające zakres zwykłego zarządu, podejmowane w okresie od dnia wejścia w życie ustawy o własności lokali do dnia podjęcia powyższej uchwał (§ 5 Uchwały).

(dowód: akt notarialny z dnia 5 czerwca 2013 r. sporządzony przez notariusza A. Ł., Rep. A nr (...), k. 302-303)

Powyższa uchwała została zaprotokołowana przez notariusza. Została ona podjęta większością głosów, tj. „za” uchwałą oddano 526/1000 głosów, a „przeciw” 18/1000.

(dowód: akt notarialny z dnia 5 czerwca 2013 r. sporządzony przez notariusza A. Ł., Rep. A nr (...), k. 302-303)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo T. M. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości (...) w B. nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powódka domagała się uchylecia uchwał nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości nr (...) położonej B., podjętych na zebraniu w dniu 30 marca 2011 r. Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) 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.

W świetle materiału dowodowego zebranego w niniejszej sprawie Sąd uznał, że zaskarżone uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej są sprzeczne z przepisami prawa.

Na uwzględnienie zasługuje zarzut powódki, zgodnie z którym zaskarżone uchwały powinny być podjęta jednomyślnie przez wszystkich właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową, a nie przez ich większość. Do momentu podjęcia uchwały nr (...) z dnia 5 czerwca 2013 r., która stanowiła w istocie zmianę sposobu zarządu ustalonego przez właścicieli lokali w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali (art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali), w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej obowiązywał umowny sposób zarządu. O powyższym świadczą zapisy w umowach o ustanowieniu odrębnej własności lokali w budynku położonym w B. (...), zgodnie z którymi zarząd budynkiem, z którego były wyodrębniane lokale, sprawować mieli wspólnie właściciele lokali. Wprawdzie umowy te były zawierane z ówczesnym właścicielem przed wejściem w życie ustawy o własności lokali, jednak zdaniem Sądu, wobec braku przepisów przejściowych, od dnia 1 stycznia 1995 r. brak było podstaw do stosowania wobec istniejących wspólnot mieszkaniowych odmiennych regulacji niż te, jakie wprowadzała ustawa o własności lokali. Skoro tak, to należało uznać, że od 1 stycznia 1995 r. w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej obowiązywał taki sposób zarządu nieruchomością wspólną, na jaki zgodzili się, wszyscy ówcześni właściciele lokali, składając swoje oświadczenia woli w umowach o ustanowieniu odrębnych własności ich lokali.

W ocenie Sądu sposób zarządu nieruchomością wspólną ustalony w przedstawiony powyżej sposób, do dnia 5 czerwca 2013 r. nie został skutecznie zmieniony. Zmiany tej w szczególności nie dokonano uchwałą pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 11 sierpnia 1995 r. (k. 106-108), zgodnie z którą zarząd miał być przekazany Spółdzielni właścicieli. Jednocześnie wybrano „społeczny zarząd nad nieruchomością”. W dacie podejmowania powyższej uchwały obowiązywał przepis art. 18 ustawy o własności lokali, który nie zawierał odrębnej regulacji dotyczącej szczególnego trybu zmiany umownego sposobu zarządu przyjętego przez właścicieli lokali. Skoro tak, to należało uznać, że zmiana umowy właścicieli lokali w tym zakresie mogła nastąpić albo przez zawarcie nowej umowy albo przez rozwiązanie umowy dotychczas łączącej właścicieli lokali i tym samym przejście, zgodnie z ust. 3 art. 8 ustawy na ustawowy reżim zarządu nieruchomością wspólną. Uchwała pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z 11 sierpnia 1995 r. nie mogła skutecznie zmienić wcześniejszych postanowień umownych właścicieli lokali albowiem nie została przez nich podjęta jednomyślnie (a co najmniej nie zostało to wykazane). Tylko w takiej sytuacji można by bowiem uznać, że wszystkie strony wcześniejszej umowy dotyczącej sposobu zarządu nieruchomością wspólną złożyły zgodne oświadczenia woli co do zmiany jej postanowień.

Zmiana sposobu zarządzania nieruchomością została skutecznie dokonana dopiero wskutek podjęcia uchwały nr (...) w dniu 5 czerwca 2013 r. Obowiązywał już wówczas przepis art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali, zgodnie z którym zmiana ustalonego umownie sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Wobec braku odmiennych uregulowań w tym zakresie należało uznać, że mogła być ona podjęta większością głosów właścicieli lokali, zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy. W związku z tym, że za zaskarżoną uchwałą oddano 52,60% głosów Sąd uznał, że uchwała ta została podjęta prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o własności lokali.

Z powyższych względów należało uznać, że uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej podjęte na zebraniu w dniu 30 marca 2011 r. były sprzeczne z prawem. Uchwały nr (...) dotyczyły kwestii zarządu, który z prawnego punktu widzenia nie mógł być i nie był w 2010 r. skutecznie powołany. Niezależnie od powyższego w sposób sprzeczny z prawem zostały także podjęte uchwały nr (...) i (...) których materia dotyczyła czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, tj. przyjęcia rocznego planu gospodarczego (uchwała nr (...)) i wyrażenia zgody na remont części wspólnej nieruchomości o wartości 11 000,00 zł (uchwała nr (...)), a także ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu (uchwała nr (...)). Wprawdzie pozwana Wspólnota do 5 czerwca 2013 r. nie funkcjonowała w oparciu o przepisy ustawy o własności lokali, to jednak posiłkowo dla oceny charakteru czynności objętych zaskarżonymi uchwałami, można stosować art. 22 ust. 3 pkt 2 i 3 powołanej ustawy. Za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu należało uznać także remont części wspólnej nieruchomości z uwagi na przewidywaną wartość prac remontowych. Należy zgodzić się z powódką, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) nie była ona zarządcą

w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Pozwana Wspólnota nie powierzyła Spółdzielni zarządu nieruchomością wspólną ani w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali ani w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego. Wobec nieskutecznej zmiany umownego sposobu zarządu nieruchomością wspólną, w pozwanej Wspólnocie nie mógł działać zarząd, który podejmowałby czynności zwykłego zarządu. Czynności takie mogły być zatem podejmowane jedynie za zgodą większości współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, a w braku takiej zgody – przez współwłaścicieli, którzy legitymowaliby się stosownym upoważnieniem sądowym (art. 201 k.c.). Odpowiednio, do czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna była zgoda wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.). Mając powyższe na uwadze należało uznać, że zaskarżone uchwały nr (...) zostały podjęte z naruszeniem przepisów albowiem za ich podjęciem oddano jedynie większość głosów, a nie wszystkie głosy odpowiadające 100% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Powyższej oceny nie zmienia oświadczenie zawarte w uchwale nr (...) z dnia 5 czerwca 2013 r., zgodnie z którym właściciele lokali zatwierdzają wszelkie czynności, w tym oświadczenia woli, dokonywane przez zarząd wspólnoty w jej imieniu w okresie od dnia wejścia w życie ustawy o własności lokali do dnia podjęcia powyższej uchwały, a także wszelkie czynności właścicieli lokali przekraczające zakres zwykłego zarządu, podejmowane w okresie od dnia wejścia w życie ustawy o własności lokali do dnia podjęcia powyższej uchwał. Zdaniem Sądu powyższe oświadczenie nie może skutecznie sanować wadliwości, jakimi zaskarżone uchwały są dotknięte. Takiego trybu nie przewiduje ustawa o własności lokali ani kodeks cywilny, którego regulacje obowiązywały pozwaną Wspólnotę w dacie podejmowania spornych uchwał.

Wobec wniosków dalej idących na marginesie jedynie Sąd zauważa, że pozostałe wadliwości, na które wskazywała powódka, dotyczyły kwestii formalnych, które mogłyby stanowić dodatkową przyczynę uchylenia zaskarżonych uchwał, gdyby wykazano ich wpływ na treść podjętych przez współwłaścicieli decyzji. Taka zależność nie tylko nie została przez powódkę wykazana, ale nawet nie podniosła ona w tym zakresie stosownych twierdzeń.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono jak w sentencji.

W związku z tym, że strona pozwana przegrała sprawę w całości, na podstawie na podstawie § 11 pkt 1 w zw. z § 5, § 2 ust. 3 oraz § 19 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 461) i art. 98 § 1 k.p.c. Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz adwokata D. M. kwotę 221,40 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi F. S. z urzędu, w tym kwotę 41,40 zł podatku od towarów i usług (pkt II wyroku).

Jednocześnie na podstawie art. 113 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał stronie pozwanej, aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1200,00 zł tytułem brakującej opłaty sądowej od pozwu, ustalonej stosownie do ilości zaskarżonych uchwał, od uiszczenia której powódka była zwolniona.