

Sygn. akt I C 1482 / 11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Małgorzata Wąchala**

po rozpoznaniu w dniu 06.05.2014 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) we W., S. Z., M. D. (1), R. J., J. S. (1)**

o ustalenie nieistnienia uchwał

I. umarza postępowanie w sprawie w stosunku do pozwanego R. J.;

II. ustala, że nie istnieją uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W.:

- nr (...) z dnia 22.10.2011 r. w sprawie zasad głosowania według art. 23 ust. 2a

ustawy o własności lokali,

- nr (...) z dnia 22.10.2011 r. w sprawie przyjęcia Statutu Wspólnoty,

- nr (...) z dnia 22.10.2011 r. w sprawie wyboru Zarządu,

- nr (...) z dnia 22.10.2011 r. w sprawie zmiany sposobu wykonywania zarządu nieruchomością wspólną,

- nr (...) z dnia 22.10.2011 r. w sprawie wyboru członków Rady Wspólnoty,

- z dnia 17.09.2011 r. o zastosowaniu w zakresie praw i obowiązków właścicieli lokali w budynku przy ul. (...) przepisów ustawy o własności lokali;

III. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W. na rzecz powoda **1 497 zł** kosztów procesu;

IV. oddała powództwo skierowane przeciwko pozwanym S. Z., M. D. (1) i J. S. (1);

V. zasądza od powoda na rzecz pozwanego S. Z. **67 zł** kosztów procesu;

VI. zarządza zwrócić powodowi nadwyżkę uiszczonej opłaty od pozwu nad opłatą należną w kwocie **1 000 zł**.

UZASADNIENIE

Powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. w pozwie wniesionym dnia 01.12.2011 r., sprecyzowanym pismem z dnia 19.12.2011 r. (k. 132), skierowanym przeciwko pozwanym:

1. Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W.,
2. S. M.,
3. S. Z.,
4. M. D. (1),
5. R. J.,
6. J. S. (1),

na podstawie art. 189 kpc w zw. z art. 25 ustawy o własności lokali wobec naruszenia art. 24¹ oraz 27 ust. 1, 2, 3 oraz art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 18 ust. 2a oraz 23 ust. 2a ustawy o własności lokali wniósł o ustalenie, że uchwały zebrania właścicieli lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. są nieistniejące:

1. w zakresie uchwały nr (...) z dnia 22.10.2011 r. w sprawie zmiany sposobu wykonywania sposobu zarządu nieruchomością wspólną – wobec przyjęcia uchwały bez wymaganej większości właścicieli, a więc uchwały nieistniejącej,

2. co do uchwał:

- a) nr (...) z dnia 22.10.2011 r. w sprawie zasad głosowania według zasad art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali,

- b) nr (...) z dnia 22.10.2011 r. w sprawie przyjęcia Statutu Wspólnoty,

- c) nr (...) z dnia 22.10.2011 r. w sprawie wyboru Zarządu,

- d) nr (...) z dnia 22.10.2011 r. w sprawie wyboru członków Rady Wspólnoty

- wobec podjęcia ich przez nieistniejącą wspólnotę mieszkaniową, więc nieistniejących,

względnie o uchylenie lub stwierdzenie nieważności tych uchwał jako niezgodnych z przepisami prawa, tj. art. 24¹ oraz art. 27 ust. 1, 2, 3 oraz art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 18 ust. 2a oraz 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, w tym:

1. w zakresie uchwały nr (...) z dnia 22.10.2011 r. w sprawie zmiany sposobu wykonywania sposobu zarządu nieruchomością wspólną wobec podjęcia uchwały bez wymaganej większości właścicieli z naruszeniem zasad regulujących podejmowanie uchwał zgromadzenia właścicieli lokali oraz uchwał wspólnoty mieszkaniowej,

2. co do uchwał:

- a) nr (...) z dnia 22.10.2011 r. w sprawie zasad głosowania według zasad art. 23 ust.

2a ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali,

- b) nr (...) z dnia 22.10.2011 r. w sprawie przyjęcia Statutu Wspólnoty;

- c) nr (...) z dnia 22.10.2011 r. w sprawie wyboru Zarządu,

- d) nr (...) z dnia 22.10.2011 r. w sprawie wyboru członków Rady Wspólnoty,

wobec podjęcia tych uchwał bez podstawy prawnej z naruszeniem zasad głosowania określonych obowiązującym powszechnie prawem.

Powód wniósł o zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnianiu pozwu powód wskazał, że według stanu na dzień 22.10.2011 r. przysługuje mu 62, 54 % udziałów w nieruchomości wspólnej położonej przy ul. (...) we W.. Dalej wskazał, że otrzymał pismo z dnia 14.11.2011 r., do którego załączono „Protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W.” z dnia 22.10.2011 r. oraz wydruk projektu aktu notarialnego rep. A nr (...) z dnia 22.10.2011 r. zatytułowanego (...) wskazującego, że akt notarialny miał sporządzić notariusz W. K.. Opisanie dokumenty dotyczą tego samego zebrania niektórych właścicieli lokali mieszkalnych, różnią się częściowo w swojej treści i redakcji – nie są jednoznaczne. Do tej pory powodowi nie jest znany imienny skład uczestników tego zebrania.

Powód podał, że w budynku wyodrębniono 255 lokali mieszkalnych, 31 pomieszczeń przynależnych i 3 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 12 621, 75 m², a w budynku łącznie znajduje się 665 lokali mieszkalnych, 80 pomieszczeń przynależnych, 3 pomieszczenia na potrzeby własne i 22 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 33 496, 95 m². Dalej wskazał, że powziął wiadomość, iż część właścicieli lokali znajdujących się w nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), która znajduje się w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, odbyła zebranie, na którym zostały podjęte uchwały:

- (...) w sprawie głosowania według zasad art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali,
- (...) w sprawie przyjęcia Statutu Wspólnoty,
- (...) w sprawie wyboru zarządu,
- (...) w sprawie zmiany sposobu zarządzania nieruchomością wspólną,
- (...) w sprawie wyboru członków Rady Wspólnoty.

Powód podniósł, iż w art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustawodawca rozstrzygnął o wyborze spółdzielczego, a nie powszechnego, reżimu zarządu nieruchomością wspólną. Zarząd nieruchomością stanowiącymi współwłasność jest więc wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 uwl. Oznacza to, że spółdzielnia jest uprawniona i zobowiązana do sprawowania zarządu ex lege. Jedynie uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta w warunkach art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych może pozbawić spółdzielnię zarządu nieruchomością wspólną, a taka uchwała nie została podjęta (wyrok SA w Katowicach z dnia 23.12.2008 r., I ACa 540/08). W szczególności wymaganej większości (większości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości) nie posiadali obecni na zebraniu właściciele lokali. Zgodnie z protokołem z dnia 22.10.2011 r. w zebraniu uczestniczyli właściciele lokali reprezentujący łącznie 21, 29 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Powód podkreślił, że uchwała nie mogła zostać podjęta, gdyż w zgromadzeniu nie uczestniczyła Spółdzielnia, która na dzień 22.10.2011 r. posiadała 62, 54 % udziałów w nieruchomości wspólnej, co oznacza, że bez udzielenia poparcia tej uchwały przez Spółdzielnię głosujący za uchwałą nie mogli zebrać wymaganej większości.

Uchwała zaprotokołowana dnia 22.10.2011 r. zgodnie z porządkiem obrad lit. (...) pod nr (...) w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną jako podjęta bez wymaganej większości głosów jest uchwałą nieistniejącą.

Powód wskazał, że nie sposób było przyjąć, że powstała wspólnota mieszkaniowa. Co prawda wyodrębniona została własność znacznej liczby lokali, ale skoro nie dotyczyło to wszystkich lokali, wspólnota mieszkaniowa nie powstała z mocy samego prawa z uwagi na wyraźny przepis szczególny – art. 27 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wobec faktu, że nie została podjęta uchwała o zmianie sposobu zarządu, to nie powstała wspólnota mieszkaniowa w ogóle. Skoro zaś wspólnota nie powstała, to nie mogła podejmować skutecznie żadnych uchwał. Uzasadnione jest zatem żądanie ustalenia na podstawie art. 189 kpc, że wszystkie „podjęte” uchwały są nieistniejące.

Powód podniósł, że spółdzielnia, jej członkowie oraz wszyscy mieszkańcy mają interes prawny w takim ustaleniu. Wskazała, że ewentualne wpisanie do księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości informacji o zmianie sposobu wykonywania zarządu nieruchomością wspólną doprowadzić może do dużych perturbacji, problemów ze ściągalnością należności czynszowych, co z kolei skutkować może problemem z zapłatą kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i opłaceniem należności dostawców mediów oraz finansowaniem remontów. Podobnie negatywne skutki pociągach za sobą będzie błędne, wywołane treścią pozostałych uchwał, przeświadczenie osób uczestniczących w opisywanym zgromadzeniu, że są członkami wspólnoty mieszkaniowej, że pełnią funkcję w organach tej wspólnoty i decydują o zarządzie nieruchomością wspólną. Wskazała, że już obecnie obserwuje się negatywne skutki podjęcia kwestionowanych uchwał, gdyż narasta zadłużenie mieszkańców nieruchomości, a nabywcy lokali kierują do spółdzielni oświadczenia o wyborze zarządu sprawowanego przez Spółdzielnię względnie przez Wspólnotę Mieszkaniową, co zmierza do wprowadzania faktycznie „podwójnego zarządu”.

Twierdziła, że jako podmiot sprawujący zarząd nieruchomością wspólną ponosi z tego tytułu odpowiedzialność i ma interes prawny w ustaleniu, że kwestionowane uchwały nie istnieją. Interes prawny strony powodowej wynika z bezpośredniego zagrożenia prawa strony powodowej oraz zmierza do zapobieżenia temu zagrożeniu. Ponadto, istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, która ma charakter obiektywny.

Z ostrożności procesowej powód wniósł o uchylenie wszystkich zakwestionowanych uchwał. Uzasadniając to żądanie powtórzył swoje wcześniejsze twierdzenia, o tym, że w nieruchomości przy ul. (...) we W. w istocie nie powstała wspólnota mieszkaniowa oraz, że posiada interes prawny w żądaniu ustalenia nieistnienia uchwał.

Dalej powód podniósł, że zgromadzenie odbyło się z pogwałceniem wszelkich zasad jakie regulują tego typu zgromadzenia. Zebranie zostało bowiem zaprotokołowane jako zebranie wspólnoty mieszkaniowej, a taka wspólnota nie powstała. Protokół nie zawiera, choć dotyczy konkretnej nieruchomości, choćby skróconego odpisu treści księgi wieczystej, a zwłaszcza odpisu o sprawowaniu zarządu nieruchomością wspólną przez spółdzielnię. Zebranie otworzył S. M., który już przed wyborem go na przewodniczącego został zatytułowany przewodniczącym, dokonał czynności faktycznych związanych z otwarciem zebrania, a dopiero później zgłoszono jego kandydaturę na przewodniczącego. W związku z tym, że czynności faktycznych związanych z otwarciem zebrania (sprawdzenie listy obecności, stwierdzenie, że zebranie zostało prawidłowo zwołane, że na zebraniu bierze udział określona liczba udziałów, że zebranie jest zdolne do podejmowania uchwał) dokonała osoba nieuprawniona, to nie wiadomo, kto uczestniczył w zebraniu, ile posiadał udziałów w nieruchomości wspólnej, czy wszyscy właściciele brali udział osobiście czy przedłożyli pełnomocnictwa, a jeżeli tak, to w jakiej formie i kto je weryfikował, a nieprawidłowości te skutkują wadami prawnymi podjętych uchwał.

W odniesieniu do uchwały nr (...) w sprawie głosowania według zasad art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali powód wskazał, że uchwała taka nie mogła być podjęta skutecznie, gdyż przepis art. 27 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyraźnie wyłącza stosowanie przepisów o wspólnocie mieszkaniowej w zebraniu właścicieli, w tym art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali. Uchwała została więc podjęta bez podstawy prawnej i jest niezgodna z przepisami prawa. Ponadto nieprawidłowo przyjęto, że wszystkie uchwały będą głosowane w ten sposób.

Odnosząc się do uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia statutu wspólnoty powód wskazał, że uchwała ta nie mogła być skutecznie podjęta, gdyż przepis art. 27 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyraźnie wyłącza stosowanie przepisów o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli – uchwała została podjęta bez podstawy prawnej i jest niezgodna z przepisami prawa.

Powód podał, że powyższe odnosi się również do uchwały nr (...) w sprawie wyboru zarządu. Ponadto wskazał, że skoro sprawuje zarząd nieruchomością na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to tworzenie zarządu (w znaczeniu podmiotowym) według postanowień art. 20 ustawy o własności lokali jest niezgodne z

przepisami prawa. Niegodny z przepisami prawa jest także zapis § 4 tej uchwały, traktujący o tym, że uchwała stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej.

Odnosząc się do uchwały nr (...) w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną powód wskazał, że została podjęta bez wymaganej większości liczonej zgodnie z treścią art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ponadto w niewłaściwym trybie – powołując się na art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, który wobec szczególnego zapisu art. 27 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie miał zastosowania, a w zakresie trybu głosowania uchwała ta niewątpliwie jest niezgodna z przepisami prawa. Niegodny z przepisami prawa jest także zapis § 2 uchwały, traktujący o tym, że uchwała stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej.

Powód wskazał, że powyższe zastrzeżenia dotyczą również uchwały nr (...) w sprawie wyboru członków Rady Wspólnoty. Skoro bowiem wspólnota nie powstała, to uchwała ta została podjęta bez podstawy prawnej i jako taka jest niezgodna z przepisami prawa.

W odpowiedzi na pozew z dnia 28.01.2012 r. (k. 178) pozwany S. M. wniósł o oddalenie powództwa.

Pozwany wskazał, że nie brał udziału w zebraniu w dniu 17.09.2011 r. W dniu 20.09.2011 r. został poinformowany przez dwóch członków Zarządu Stowarzyszenia (...) w nieruchomości przy ul. (...) o odbytym zebraniu, na którym miała powstać (wydzielić się) wspólnota mieszkaniowa oraz o powołaniu Komitetu (...) Wspólnoty mieszkaniowej, do którego zgłoszono m.in. S. M.. Jego zadaniem było jedynie poprowadzenie zebrania wspólnoty mieszkaniowej w dniu 22.10.2011 r. Dodał, że został wybrany na członka zarządu, z funkcji tej następnie zrezygnował.

W odpowiedzi na pozew z dnia 30.01.2012 r. (k. 179) pozwany R. J. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany skazał, że nie posiada w sprawie legitymacji biernej. Zarzucił, że kwestionowane uchwały powinny być przez powoda zaskarżone do Sądu w terminie sześciu tygodni od podjęcia, a pozew winien być skierowany przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej, a nie przeciwko członkom tej wspólnoty. Ponadto wskazał, że zaskarżanie uchwał w trybie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali wyłącza zasadniczo możliwość żądania ustalenia w trybie art. 189 kpc. Dodał przy tym, że powód nie wykazał interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia uchwały nr (...) w sprawie zmiany sposobu wykonywania zarządu nieruchomością wspólną – w zakresie skutku wynikającego z art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a mianowicie wyjścia z reżimu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i przejścia do reżimu określonego w ustawie o własności lokali, a w szczególności nie wskazał, jakie z tego tytułu prawo powoda jest zagrożone lub niepewne.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) we W. oraz pozwani S. Z., M. D. (1) i J. S. (1) (k. 182) wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów postępowania.

Pozwani podnieśli, że uchwały, które kwestionuje powód, zostały podjęte zgodnie z prawem, ich podjęcie zostało poprzedzone podjęciem uchwały, o której mowa w art. 24⁽¹⁾ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z zastosowaniem procedury wynikającej z przepisów, do których odesłanie znajdujemy w rzeczonym przepisie. W szczególności twierdzili, że uchwała, o której mowa w art. 24⁽¹⁾ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych została podjęta przez wymaganą prawem większość właścicieli liczoną według udziałów w nieruchomości wspólnej. Powołując się na uregulowania art. 24⁽¹⁾ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali, pozwani wskazali, że w związku z tym, że powodowa spółdzielnia nie wywiązała się z obowiązku zwołania zebrania ogółu właścicieli w terminie ustawowo przepisany, właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) skorzystali z ustawowego uprawnienia i zebranie zostało zwołane na dzień 17.09.2011 r. Informacja o zebraniu umieszczona była na tablicach ogłoszeń we wszystkich bramach nieruchomości (...) oraz na tablicy ogłoszeń w budynku Administracji Spółdzielni. Spółdzielnia nie uczestniczyła w zebraniu, pomimo tego, że została zawiadomiona. Dalej wskazali, że na zebraniu omówiono kwestię możliwości wyodrębnienia się wspólnoty mieszkaniowej, a następnie, w obecności 85 osób, jednogłośnie podjęto uchwałę, iż w zakresie praw i obowiązków,

jak też zarządu nieruchomością wspólną, zastosowanie mieć będą przepisy ustawy o własności lokali, w uchwale też zawarto zapis, że właściciele lokali mieszkalnych utworzą wspólnotę mieszkaniową. Pozwani wskazali również, że na terenie nieruchomości organizatorzy zebrania rozmieścili informację o podjęciu uchwały i wskazali na możliwość zakwestionowania uchwały. Żaden z nieobecnych na zebraniu właścicieli lokali nie sprzeciwił się podjętej uchwale.

Dalej pozwani wskazali, że następnie zostało zwołane zebranie na dzień 22.10.2011 r. O planowanym zebraniu poinformowano wszystkich właścicieli poprzez umieszczenie informacji w skrzynkach pocztowych, jak również powodową spółdzielnię poprzez złożenie pisma z informacją w siedzibie spółdzielni. Na zebraniu uchwały podejmowane były w obecności notariusza W. K., który dokonywał ich zaprotokołowania.

Pomimo nieobecności na zebraniu powodowej spółdzielni, w związku z prawidłowym zawiadomieniem jej o zebraniu, uchwały mogły być skutecznie podjęte.

Pozwani zakwestionowali wskazaną przez powoda wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej.

Odnosząc się do zarzutów powoda co do negatywnych skutków podjętych uchwał, pozwani podnieśli, że uchwały te zostały podjęte w związku z negatywnymi skutkami działań podejmowanych przez spółdzielnię, nieprawidłową gospodarką finansową, brakiem dialogu z członkami spółdzielni, pomijaniem interesów właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni, blokowaniem wszelkich inicjatyw dążących do posiadania realnego wpływu na działania spółdzielni i koniecznością uniezależnienia się od niej.

Dalej wskazali, że jedyną kwestią wymagającą wyjaśnienia jest istnienie wymaganej prawem większości głosów do podjęcia uchwał, a właściwie zbadanie, czy uchwała podjęta na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych została podjęta wymaganą prawem większością głosów. Na podstawie tej właśnie uchwały podejmowane były bowiem kolejne uchwały, w obecności notariusza.

Pozwani podnieśli, że nie może być mowy o wyłączeniu stosowania przepisów ustawy o własności lokali. W sprawie znajduje bowiem zastosowanie art. 23 ust. 2a uwł, tak więc w analizowanej sytuacji nie było potrzeby wskazywania konkretnego, ścisłego przedmiotu głosowania, którego dotyczyć będzie omawiana zasada.

Odnosząc się do zarzutu co do uchwały nr (...) o zmianie sposobu zarządu pozwani powołali wyrok SA w Katowicach z dnia 23.12.2008 r., I ACa 540/08, zgodnie z którym w warunkach objętych dyspozycją art. 24¹ ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wspólnota może pozbawić spółdzielnię zarządu nieruchomością wspólną, pomimo że w nieruchomości pozostała część niewyodrębnionych lokali.

Dalej pozwani wskazali, że uchwała na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych została podjęta wymaganą większością głosów, a powołanie się na zapisy ustawy o własności lokali miało swoje uzasadnienie prawne. Dodali przy tym, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Decydujące znaczenie ma woła wyrażona przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne, a za takie należy uznać zarzuty powoda dotyczące uchwał podjętych w obecności notariusza.

W piśmie z dnia 02.03.2012 r. (k. 307) powód rozszerzył żądanie pozwu i powołując się na art. 189 kpc w zw. z art. 25 ustawy o własności lokali wobec naruszenia art. 24¹ oraz 27 ust. 1, 2, 3 oraz art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 18 ust. 2a oraz 30 ust. 1a i 32 ustawy o własności lokali wniósł o ustalenie, że nieistniejąca jest uchwała z dnia 17.09.2011 r. w przedmiocie postanowienia, że w zakresie praw i obowiązków właścicieli lokali w budynku przy ul. (...) będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, wobec podjęcia uchwały bez wymaganej większości właścicieli, a więc uchwały nieistniejącej, względnie z ostrożności procesowej na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali wskazując na naruszenie art. 24¹ oraz 27 ust. 1, 2, 3 oraz art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 18 ust. 2a oraz 30 ust. 1a i 32 ustawy o własności lokali o uchylenie lub stwierdzenie nieważności uchwały z dnia 17.09.2011 r. w przedmiocie postanowienia, że w zakresie praw

i obowiązków właścicieli lokali w budynku przy ul. (...) będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, wobec podjęcia uchwały bez formalnego zwołania zebrania właścicieli lokali bez wymaganej większości właścicieli, z naruszeniem zasad regulujących podejmowanie uchwał zgromadzenia właścicieli lokali oraz uchwał wspólnoty mieszkaniowej.

Powód wskazał, że argumentacja podniesiona w pozwie dotyczy również uchwały z dnia 17.09.2011 r., zgodnie z którą w zakresie praw i obowiązków właścicieli lokali w budynku przy ul. (...) będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali. Obecni na zebraniu właściciele lokali nie posiadali wymaganej większości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej (w zebraniu uczestniczyli właściciele lokali reprezentujący jedynie 85 lokali, a zatem znikomą część udziałów w nieruchomości wspólnej, a ponadto w zebraniu czynnie uczestniczyli, głosując, posiadacze niewyodrębnionych lokali). Uchwała podjęta bez wymaganej większości głosów jest zaś uchwałą nieistniejącą. Dalej powód podniósł, że uchwała z dnia 17.09.2011 r. zaprotokołowana zostało dopiero w dniu 24.09.2011 r. Ponadto podniósł, że skoro nie została podjęta uchwała o zmianie sposobu zarządu, to nie powstała wspólnota mieszkaniowa w ogóle, a zatem nie mogła podejmować ważnych uchwał. Uzasadniając roszczenie alternatywne o uchylenie zakwestionowanej uchwały powód podniósł, że w nieruchomości przy ul. (...) nie powstała wspólnota mieszkaniowa. Dodał, że zaskarżona uchwała nie stanowi o zmianie sposobu zarządu, o której mowa w art. 24⁽¹⁾ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie została bowiem sporządzona w wymaganej zgodnie z art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali notarialnej formie. Uchwała została podjęta na zebraniu zwołanym przez podmiot nieuprawniony (Stowarzyszenie (...) w nieruchomości (...)). O zebraniu zaś nie zostali powiadomieni właściciele lokali, gdyż ograniczono się jedynie do wywieszenia informacji na tablicy ogłoszeń.

W piśmie z dnia 06.04.2012 r. (k. 515) powód oświadczył, że cofa pozew przeciwko S. M..

Postanowieniem z dnia 06.07.2012 r. sąd umorzył postępowanie w sprawie w części, tj. co do pozwanego S. M..

W pismach z dnia 03.10.2013 r. pozwani M. D. (1) J. S. (1) podnieśli, że powód odmawia właścicielom lokali prawa do uczestniczenia i głosowania w zebraniach wspólnoty mieszkaniowej, co stanowi pomówienie, gdyż każdy, kto wykupił lokal mieszkalny według ostatecznego rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego Osiedla (...) posiada prawo własności lokalu mieszkalnego. Art. 18 ust. 1 usm wyraźnie określa, że członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokali wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie w wysokości odpowiadającej części kosztów budowy przypadającej na jego lokal. Tak więc wykupując już w latach osiemdziesiątych/dziewięćdziesiątych lokale mieszkalne nabywcy uzyskali prawo własności i spełnili ten sam warunek, co późniejsi właściciele mieszkań wyodrębnionych.

Na rozprawie w dniu 06.05.2014 r. powód oświadczył, że cofa pozew przeciwko R. J. z jednoczesnym zrzeczeniem się roszczenia.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

Nieruchomość położoną przy ul. (...) we W. tworzy działka gruntu nr (...), obręb G., o pow. 3, 0330 ha, zabudowana kompleksem mieszkalnym o kubaturze 154 117 m³.

Według stanu na dzień 22.10.2011 r. wyodrębniona była własność 255 lokali mieszkalnych i 3 lokali o innym przeznaczeniu, 380 lokali mieszkalnych stanowiło przedmiot spółdzielczego prawa własnościowego, 41 lokali mieszkalnych stanowiło przedmiot spółdzielczego prawa lokatorskiego, 11 lokali użytkowych stanowiło przedmiot spółdzielczego prawa własnościowego.

Dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości – Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przysługiwało wówczas 62, 54 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

Zarząd nieruchomością wspólną sprawowała Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W..

/ dowód: odpis z księgi wieczystej nr (...) – k. 34-127; uchwała zarządu SM

(...) nr (...) z dnia 13.12.2004 r. – k. 852-854, 1148-1149, 1197-

1199; aneks nr (...) z dnia 29.07.2009 r. – k. 855, k. 1149 odwr., k. 1200; wykazy załączone

do pisma powoda z dnia 17.12.2013 r. – k. 1119-1147 /

Dnia 13.12.2004 r. zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w budynku przy ul. (...).

W uchwale tej zarząd Spółdzielni określił, że budynek ten usytuowany jest na działce nr

(...) o pow. 3, 0628 ha, w budynku znajduje się 665 lokali mieszkalnych o łącznej pow. 31 658, 50 m², 80 pomieszczeń przynależnych o łącznej pow. 189, 95 m², 3 pomieszczenia na potrzeby własne o pow. 58, 80 m² oraz 22 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 1 589, 70 m², tj. łącznie pomieszczenia o pow. 33 496, 95 m².

O wyłożeniu projektu uchwały do zapoznania się zarząd Spółdzielni informował jej członków we wrześniu 2004 r.

Aneks nr (...) z dnia 29.07.2009 r. zarząd Spółdzielni zmienił uchwałę z 2004 r. w ten sposób, że wskazał, iż działka nr (...) o pow. 3, 0628 ha została podzielona na działki nr (...) o pow. 3, 0339 ha zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz działkę nr (...) o pow. 0, 0298 ha wydzieloną do nowej księgi wieczystej.

/ dowód: uchwała nr (...) – k. 852-854, 1148-1149, 1197-1199; aneks nr (...) – k. 855, k.

1149 odwr., k. 1200; zawiadomienia i wykazy – k. 1152-1156 /

Umową sprzedaży z dnia 12.06.2006 r., nr rep. A (...), J. i M. W. przenieśli na A. S. i R. J. w udziałach po 1/2 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. (...).

/ dowód: akt notarialny z dnia 12.06.2006 r., nr rep. A (...) – k. 926-929 /

Dnia 13.08.2008 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) oraz J. Z. i S. Z. zawarli przed notariuszem W. O. umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz o przeniesienie prawa własności lokalu na rzecz członka spółdzielni, nr rep. A (...).

Przedmiotem tej umowy był lokal mieszkalny przy ul. (...), składający się z czterech pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju, o łącznej pow. użytkowej 66, 00 m², wraz z udziałem wynoszącym 20/10000 w częściach wspólnych budynku i gruntu.

Pełnomocnik Spółdzielni T. W. oświadczył, że Zarząd Spółdzielni dnia 13.12.2004 r. podjął uchwałę nr (...), w której określił przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...), że uchwała została podjęta zgodnie z art. 42 i 43 usm, jest prawomocna i nie podlega zaskarżeniu. Uchwała została okazana do aktu notarialnego.

Dla lokalu przy ul. (...) została w dniu 15.01.2009 r. założona księga wieczysta nr (...).

Małżonkom Z. przysługiwało wcześniej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) powstałe 24.05.1990 r. wskutek przekształcenia

prawa lokatorskiego na własnościowe.

/ dowód: pismo z dnia 24.05.1990 r. k. 392-393; akt notarialny z dnia 13.08.2008 r., nr rep. A

(...) – k. 1000-1003; odpis KW nr

(...) – k. 1005-1007 /

Dnia 21.10.2011 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) oraz S. D. i M. D. (1) zawarli przed notariuszem A. J. umowę przeniesienia własności lokalu, nr rep. A (...).

Przedmiotem tej umowy był lokal mieszkalny przy ul. (...), składający się z czterech pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju, o pow. użytkowej 66, 00 m², wraz z udziałem wynoszącym 20/10000 w częściach wspólnych budynku i gruntu.

Pełnomocnik Spółdzielni M. R. oświadczyła, że Zarząd Spółdzielni dnia 13.12.2004 r. podjął uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...), aneksowaną dnia 29.07.2009 r., która nie została zaskarżona. Uchwała została okazana do aktu notarialnego.

Dla lokalu przy ul. (...) została w dniu 22.12.2011 r. założona księga wieczysta nr (...).

Małżonkom D. przysługiwało wcześniej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) powstałe w związku z przekształceniem prawa lokatorskiego na własnościowe decyzją zarządu Spółdzielni z dnia 06.11.1989 r.

/ dowód: akt notarialny z dnia 21.10.2011 r., nr rep. A (...) – k. 886-889; odpis KW nr

(...) – k. 996-998 /

Dnia 24.05.2012 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) oraz B. S. i J. S. (1) zawarli przed notariuszem A. J. umowę przeniesienia własności lokalu.

Przedmiotem tej umowy był lokal mieszkalny przy ul. (...), składający się z dwóch pokoi, w tym jednego z kuchnią połączoną z przedpokojem, łazienki z wc, o pow. użytkowej 41, 00 m², wraz z udziałem wynoszącym 12/10000 w częściach wspólnych budynku i gruntu.

Pełnomocnik Spółdzielni F. K. oświadczył, że Zarząd Spółdzielni dnia 13.12.2004 r. podjął uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...), aneksowaną dnia 29.07.2009 r., która nie została zaskarżona. Uchwała została okazana do aktu notarialnego

Dla lokalu przy ul. (...) została w dniu 02.07.2012 r. założona księga wieczysta

nr (...).

Małżonkom S. przysługiwało wcześniej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) powstałe w związku z przekształceniem prawa lokatorskiego na własnościowe decyzją zarządu Spółdzielni z dnia 03.07.1989 r.

/ dowód: akt notarialny z dnia 24.05.2012 r., nr rep. A (...) – k. 908-912; pismo z dnia

14.08.1989 r. – k. 913; odpis KW nr (...) – k. 991-993 /

Mieszkańcy budynku przy ul. (...) kierowali do zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wezwania do zwołania zebrania zgodnie z zapisami ustawy o wyodrębnieniu mieszkań własnościowych.

Powodowa Spółdzielnia informowała mieszkańców, że brak jest podstaw prawnych do zwołania zebrania.

W latach 2010 i 2011 Spółdzielnia Mieszkaniowa zorganizowała zebranie mieszkańców osiedla.

/ dowód: pismo z dnia 12.06.2010 r. – k. 215-216; pismo z dnia 07.01.2010 r. – k. 217; pismo z

dnia 23.09.2010 r. – k. 218; zeznania wiceprezesa powoda M. D. (2) – e-protokół z

dnia 20.09.2013 r. 00.02.20-01.01.21 /

Niektórzy z właścicieli lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...), tworzący „Stowarzyszenie (...)” – z powodu niezadowolenia z zarządu nieruchomością sprawowanego przez powodową Spółdzielnię Mieszkaniową – zamierzali zorganizować zebranie właścicieli lokali, którego przedmiotem miał być przede wszystkim stosunek zarządu spółdzielni do członków spółdzielni, możliwość powstania wspólnoty mieszkaniowej, a w szczególności możliwość głosowania nad uchwałą o wydzieleniu się wspólnoty mieszkaniowej.

O terminie i miejscu zebrania właścicieli lokali organizatorzy – członkowie stowarzyszenia – informowali poprzez wywieszenie informacji na tablicach informacyjnych i na drzwiach budynku administracji Spółdzielni oraz poprzez zamieszczenie informacji w skrzynkach pocztowych.

/ dowód: zaproszenie – k. 757; pismo z dnia 03.08.2011 r. – k. 205; pismo z dnia 16.08.2011 r. –

k. 206; zeznania świadków: S. M. – e-protokół z dnia 07.09.2013 r.

00.13.45-01.10.43, K. B. – k. 728-730, R. R. (1) – k. 730-734;

zeznania członków zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej: S. Z. –

e-protokół z dnia 20.09.2013 r. 01.01.22-02.33.40, e-protokół z dnia 03.12.2013 r.

00.02.17-00.54.23, M. D. (1) – e-protokół z dnia 03.12.2013 r. 00.54.24-

01.35.56, J. S. (1) – e-protokół z dnia 03.12.2013 r. 01.35.57-02.26.26 /

W dniu 17.09.2011 r. odbyło się zebranie niektórych właścicieli lokali w nieruchomości przy ul (...) we W. organizowane przez „Stowarzyszenie (...)”.

W zebraniu uczestniczyło 85 osób, w tym 14 osób posiadających jedynie spółdzielcze prawo do lokalu (J. B., J. S. (3), B. H., K. T. jako pełnomocnik E. Ż., M. B., A. K., R. J., A. L., J. W., T. M., W. W., P. L., D. B.).

W zebraniu nie uczestniczył przedstawiciel Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

Osoby, które przybyły na zebranie legitymowały się dowodem osobistym oraz podpisywały się na liście obecności.

Przewodniczącym zebrania był R. R. (1).

Na tym zebraniu powołując się na art. 24¹ ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003, nr 119, poz. 1116) w zw. z art. 30 ust. 1a ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000, nr 80, poz. 90 t.j.) uczestnicy zebrania głosowali za uchwałą o treści:

„§ 1. W zakresie praw i obowiązków właścicieli lokali w budynku przy ul. (...) we W. oraz zarządu nieruchomością wspólną, będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali.

§ 2. Właściciele lokali mieszkalnych utworzą wspólnotę mieszkaniową w nieruchomości przy ul. (...) we W..”

Za podjęciem uchwały głosy oddało 85 osób obecnych na zebraniu.

Uczestnicy zebrania postanowili, że na podstawie uchwały podjęte zostaną kolejne kroki prawne w celu ukonstytuowania się Wspólnoty Mieszkaniowej oraz wyboru jej organów – Zarządu Właścicielskiego na podstawie art. 20 ust. 1 w zw. z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Został powołany komitet wydzielenia wspólnoty mieszkaniowej w osobach S. M., O. G. i R. R. (1).

Protokół z tego zebrania sporządzony został w dniu 24.09.2014 r.

/ dowód: protokół z zebrania właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) – k. 191-192;

uchwała z dnia 17.09.2011 r. – k. 193, k. 757; protokół komisji skrutacyjnej – k. 195, k.

757; lista właścicieli lokali głosujących za podjęciem uchwały – k. 739-754, k. 757; lista

właścicieli mieszkań, których własność została wyodrębniona, - k. 757; zeznania

świadków: S. M., K. B., R. R. (1); zeznania

członków zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej: S. Z., M.

D., J. S. (1) /

„Stowarzyszenie (...)” poinformowało mieszkańców poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń, że w dniu 17.09.2011 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali, na którym jednogłośnie podjęto uchwałę o tym, że w zakresie praw i obowiązków właścicieli lokali w budynku przy ul. (...) we W. oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali oraz że właściciele lokali mieszkalnych utworzą wspólnotę mieszkaniową w nieruchomości przy ul. (...) we W. (§ 2), a nadto, że wszelkie uwagi i głosy przeciwne mogą być zgłaszane zarządowi stowarzyszenia w dniach 19-20, 22 i 26.09.2011 r.

/ dowód: protokół z zebrania właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) – k. 191-192;

informacja – k. 194, k. 757; zeznania świadków: K. B., R.

R. /

Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) zostało zaplanowane na dzień 22.10.2011 r.

Zebranie zgodził się poprowadzić S. M.. Został on poinformowany przez członków „Stowarzyszenia (...)”, że w dniu 17.09.2011 r. utworzona została Wspólnota Mieszkaniowa(...).

O terminie i miejscu zebrania właściciele lokali oraz powodowa Spółdzielnia Mieszkaniową zostali zawiadomieni przez organizatorów poprzez umieszczenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń, w siedzibie administracji Spółdzielni Mieszkaniowej oraz poprzez zamieszczenie informacji w skrzynkach pocztowych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) została skutecznie zawiadomiona o miejscu i terminie zebrania.

/ dowód: zawiadomienie – k. 757; zeznania świadków: S. M., K.

B., R. R. (1) k. 730-734; zeznania wiceprezesa powoda M. D. (2) /

W dniu 22.10.2011 r. we W. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W..

W zebraniu uczestniczyli osobiście lub pośrednictwem za przez pełnomocników:

- właściciele 99 lokali wyodrębnionych,

- uprawnieni posiadający spółdzielczego własnościowe prawa do 36 lokali.

Lista uprawnionych została przygotowana przez komitet wydzielenia Wspólnoty Mieszkaniowej powołany na poprzednim zebraniu.

Osoby, które przybyły na zebranie, legitymowały się dowodem osobistym oraz podpisywały listę obecności.

W zebraniu nie uczestniczył przedstawiciel Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

Zebranie otworzył i prowadził jako przewodniczący S. M., wybrany przewodniczącym jednogłośnie.

Przewodniczący sprawdził listę obecności i podpisał ją oraz stwierdził, że zebranie zostało zwołane prawidłowo, stwierdził, że na zebraniu obecnych jest 135 właścicieli, których lokale wchodzi w skład wyżej wymienionej nieruchomości, a którzy łącznie reprezentują 21, 29 % udziałów w nieruchomości wspólnej, a nadto, że zebranie jest zdolne do podejmowania ważnych uchwał.

/ dowód: protokół zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) – k. 20-23; protokół zebrania

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...)

(...) w formie aktu notarialnego nr rep. A (...) –k. 24-31; lista obecności – k. 757;

sprawozdanie komisji skrutacyjnej – k. 229-231; wzór karty do głosowania – k. 232-234;

pełnomocnictwa – k. 337-346; porządek obrad wraz z załącznikami – k. 395-409;

zeznania świadków: S. M., K. B., R. R. (1),

W. K. – k. 839-841; zeznania członków zarządu pozwanej Wspólnoty

Mieszkaniowej: S. Z., M. D. (1), J. S. (1) /

Uczestnicy zebrania głosowali nad podjęciem następujących uchwał:

- nr (...)w sprawie głosowania według zasad art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali:

„Właściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych położonych przy ul. (...), działając na podstawie art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, którzy łącznie posiadają 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej zażądali, aby na dzisiejszym zebraniu głosować według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos.”,

- za przyjęciem uchwały nr oddano 101 głosów, przeciw – o głosów, wstrzymało się – o głosów,

- nr (...) - w sprawie przyjęcia Statutu Wspólnoty:

„Na podstawie art. 23 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, uczestnicy zebrania właściciele lokali mieszkalnych nieruchomości przy ul. (...) postanawiają zaakceptować i przyjąć Statut Wspólnoty Mieszkaniowej. Statut ma brzmienie zgodne z załącznikiem nr 1 do uchwały.”,

- za przyjęciem uchwały nr (...) oddano 108 głosów, przeciw – o głosów, wstrzymało się – 2 głosy,

- nr (...) - w sprawie wyboru zarządu:

„Właściciele lokali mieszkalnych działając na podstawie art. 18 ust. 1 i 2a i art. 20 ustawy z

dnia 24.06.1994 r. o własności lokali postanawiają dokonać wyboru sposobu zarządu (zasad zarządzania) nieruchomością wspólną przy ul. (...).

§ 1. Od dnia 22.10.2011 r. zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawować zarząd składający się z osób fizycznych wybranych spośród właścicieli:

1. S. M.,
2. S. Z.,
3. M. D. (1),
4. R. J.,
5. J. S. (1).

§ 2. Zarząd najpóźniej do dnia 30.11.2011 r. wybierze zarządcę/administratora, któremu określi szczegółowe zasady zarządzania/administrowania poprzez zawarcie w imieniu Wspólnoty stosowanej umowy o sposobie zarządzania nieruchomością wspólną.

§ 3. Wybrany spośród właścicieli Zarząd Wspólnoty ma prawo powierzyć czynności zarządzania i administrowania wspólnotą osobie prawnej lub fizycznej.

§ 4. Zgodnie z art. 18 ust. 2a ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali uchwała zostaje zaprotokołowana przez notariusza i stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.”,

- za przyjęciem uchwały nr (...) oddano 132 głosów, przeciw – o głosów, wstrzymało się – o głosów,
- nr (...) - w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną:

„Właściciele lokali mieszkalnych działając na podstawie art. 18 ust. 2a i art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24.06.2004 r. o własności lokali postanawiają dokonać zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...).

§ 1. Właściciele lokali mieszkalnych postanawiają, iż Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) nie będzie sprawować funkcji zarządu w nieruchomości przy ul. (...) we W. w sposób określony na mocy art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali.

§ 2. Zgodnie z art. 18 ust. 2a ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali uchwała została zaprotokołowana przez notariusza i stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.”,

- za przyjęciem uchwały nr (...) oddano 130 głosów, przeciw – o głosów, wstrzymało się – o głosów,
- nr (...) – w sprawie wyboru członków Rady Wspólnoty:

„Na podstawie § 28.1 Statutu Wspólnoty Właścicieli, właściciele lokali postanawiają o wyborze Rady Wspólnoty, w ten sposób, że na każde dwadzieścia sześć osób przypada jedna osoba z klatki schodowej. Właściciele lokali mieszkalnych ul. (...) postanowili wybrać Radę Wspólnoty. Rada Wspólnoty prowadzi działalność na podstawie uchwalonego regulaminu.”

- za przyjęciem uchwały nr (...) oddano 82 głosów, przeciw – o głosów, wstrzymało się – o głosów.

/ dowód: protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W. – k. 20-23;

protokół Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W.

przy ul. (...) w formie aktu notarialnego nr rep. A (...) wraz z

załącznikami – k. 818-821; załącznik do uchwały – Statut WM – k. 822-829; porządek

obrad wraz z załącznikami – k. 395-409; protokół w formie aktu notarialnego z dnia

03.11.2011 r., nr rep. A (...) – k. 830 /

Przebieg zebrania z dnia 22.10.2011 r. i podejmowane uchwały były protokołowane przez notariusza W. K. w formie aktu notarialnego, a ponadto były protokołowane bez zachowania formy notarialnej.

Z uwagi na błędne zaprotokołowanie nazwisk sekretarza i członka komisji notariusz W. K. sporządził dnia 03.11.2011 r. aneks do protokołu zebrania, nr rep. A (...).

/ dowód: protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) – k. 20-23; protokół

Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul.

(...) w formie aktu notarialnego nr rep. A (...) – k. 818-829; protokół w

formie aktu notarialnego z dnia 03.11.2011 r. nr rep. A (...) – k. 830; zeznania

świadków: S. M., R. R. (1), W. K. /

Pismem z dnia 14.11.2011 r. S. Z. jako Przewodniczący Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W. poinformował zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W., że wolą właścicieli lokali nieruchomości położonej przy ul (...) z dnia 22.10.2011 r. zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) nie będzie sprawował funkcji zarządu w nieruchomości położonej we W. przy ul. (...).

Do pisma załączony został „Protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W.” z dnia 22.10.2011 r. oraz wydruk projektu aktu notarialnego nr rep. A (...) z dnia 22.10.2011 r.

/ dowód: pismo z dnia 14.11.2011 r. – k. 19 /

Wspólnota Mieszkaniowa (...) we W. zawarła umowę z zarządcą R. R. (4).

Wspólnota Mieszkaniowa dokonała m.in. ustalenia wysokości opłat czynszowych i wskazała mieszkańcom rachunek bankowy, na który należało uiszczać opłaty.

Część z właścicieli lokali dokonywała opłat na wskazany przez Wspólnotę rachunek bankowy, pozostała część dokonywała wpłat na dotychczasowe konto Spółdzielni.

/ dowód: pismo z dnia 04.02.2012 r. – k. 255; potwierdzenia wpłat – k. 256; zeznania wiceprezesa

zarządu powoda M. D. (2) /

W grudniu 2011 r. S. M. zrezygnował z pełnienia funkcji członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

/ dowód: pismo z dnia 06.12.2011 r. – k. 305; zeznania świadka S. M. /

Pismem z dnia 30.12.2011 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) poinformowała mieszkańców, że w dalszym ciągu sprawuje zarząd nieruchomością wspólną w budynku przy ul. (...) zgodnie z art. 24⁽¹⁾ i art. 26 w zw. z art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia wskazała, że jest współwłaścicielem nieruchomości wraz z 264 właścicielami odrębnych lokali, zaś spośród 690 lokali, jedynie 82 do 132 wypowiadało się w sprawach zarządu nieruchomością wspólną, zatem nigdy nie zaistniała jakakolwiek podstawa prawna zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną a działania podejmowane przez grupę mieszkańców nazywających siebie „Wspólnota Mieszkaniowa (...)” są nielegalne i prowadzone na szkodę mieszkańców.

Spółdzielnia wskazała, że jedynym właściwym kontem do uiszczania opłat za lokale jest konto spółdzielni i wezwała do niedokonywania wpłat na konto wskazane przez „wspólnotę”.

/ dowód: pismo powoda z dnia 30.12.2011 r. – k. 214; zeznania wiceprezesa zarządu powoda

M. D. (2) /

Powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa wezwała członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej do zapłacenia należności z tytułu opłat eksploatacyjnych i kosztów utrzymania nieruchomości.

Powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa wzywała właścicieli lokali do uiszczenia należności z tytułu opłat za lokale.

/ dowód: przesądowe wezwanie do zapłaty wg stanu na dzień 31.01.2012 r. – k. 262;

wezwania do zapłaty zadłużenia – k. 263-267 /

S. M., który pełnił funkcję przewodniczącego na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w dniu 22.10.2011 r., złożył w dniu

06.03.2012 r. w formie aktu notarialnego oświadczenie, iż powyższej funkcji podjął się będąc

pod wpływem błędu wywołanego przez inne osoby co do treści czynności prawnych związanych z powołaniem wspólnoty mieszkaniowej (...) na zebraniu w dniu 17.09.2011 r., z którego to protokoły i uchwały nie były mu udostępnione. Oświadczył ponadto, że pozostawał w błędzie wywołanym przez inne osoby organizujące to zebranie co do treści praw przysługujących poszczególnym uczestnikom tego zebrania. Oświadczył, że w związku z powyższym uchyla się od złożonych przez niego oświadczeń na przedmiotowym zebraniu ujętych w akcie notarialnym – protokole rep. A nr (...) z dnia 22.10.2011 r. zaprotokołowanym przez notariusza W. K. oraz w protokole z tego samego zebrania sporządzonym bez zachowania formy notarialnej.

/ dowód: oświadczenie z dnia 06.03.2012 r., nr rep. A(...) – k. 347-348; zeznania

świadka S. M. – e-protokół z dnia 07.09.2012 r. 00.13.45-01.10.43 /

Obecnie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przysługuje udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 5835/10000.

/ dowód: odpis KW nr (...) – k. 1009-1114 /

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w zakresie skierowanego przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej roszczenia o ustalenie nieistnienia uchwał podjętych w dniach 17.09.2011 r. i 22.10.2011 r.

Zgodnie z art. 189 kpc powód może żądać ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, jeżeli ma w tym interes prawny.

Interes prawny w rozumieniu art. 189 kpc oznacza potrzebę prawną, wynikającą z sytuacji prawnej, w jakiej znajduje się powód. Może wynikać z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda lub zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Interes prawny występuje także wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, mająca charakter obiektywny. Powód musi udowodnić, że ma interes prawny w wytoczeniu powództwa przeciwko konkretnemu pozwanemu, który przynajmniej potencjalnie stwarza zagrożenie dla jego prawnie chronionych interesów, a sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego praw przez definitywne zakończenie istniejącego między stronami sporu lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu w przyszłości takiego sporu, tj. obiektywnie odpadnie podstawa jego powstania. Na takie cechy roszczenia o ustalenie z art. 189 kpc wskazywał wielokrotnie Sąd Najwyższy, m.in. w wyrokach: z dnia 30.10.1990 r., I CR 649/90, z dnia 08.05.2000 r.,

V CKN 29/00, z dnia 04.10.2001 r., I CKN 425/00, z dnia 01.04.2004 r., II CK 125/03, z dnia 18.06.2009 r., II CSK 33/09, z dnia 18.03.2011 r., III CSK 127/10, oraz z dnia 09.12.2012 r., III CSK 181/11, OSNC 2012/7-8/101.

Powód należycie umotywował istnienie po jego stronie interesu prawnego w dochodzeniu ustalenia nieistnienia uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...)

Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie nieuregulowanym w tej ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3. Przepis ten wskazuje zatem, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi ustawę szczególną (*lex specialis*) w stosunku do ustawy o własności lokali i przepisy ustawy spółdzielczej mają pierwszeństwo zastosowania przed przepisami ustawy własnościowej (zgodnie z regułą *lex specialis derogat legi generali*). Z kolei art. 27 ust. 2 *usm* przewiduje, iż zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali z zastrzeżeniem art. 24¹ *usm*; przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

Powyższa regulacja wskazuje, że w przypadku, gdy nieruchomość objęta jest współwłasnością spółdzielni mieszkaniowej oraz właścicieli lokali wyodrębnionych (jak w budynku przy ul. (...)) zarządzanie tą nieruchomością wspólną należy z mocy samego prawa do spółdzielni mieszkaniowej, a nie do ogółu właścicieli (jak w art. 18 ust. 1 *uwł*).

Skoro powód sprawuje ustawowo powierzony zarząd nieruchomością wspólną przy ul. (...), to pozostaje zainteresowany, i to w znaczeniu prawnym, aby reguły tegoż ustawowo powierzonego zarządu zostały zachowane. W tej sytuacji podejmowanie uchwał, które zmierzają do przejęcia zarządzania nieruchomością wspólną przez inne osoby, choćby przez samych właścicieli lokali na zasadach przewidzianych w art. 18 i nast. ustawy o własności lokali (jak uchwała o zastosowaniu reżimu zarządu według ustawy o własności lokali czy uchwała o powołaniu zarządu wspólnoty, a także o przyjęciu jej statutu), może zostać uznane za naruszające wskazany interes prawny powoda. Dotyczyć to będzie w szczególności, co powód wyraźnie zaakcentował, także prowadzenia rozliczeń kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i dokonywania przez mieszkańców budynku wpłat na poczet tychże kosztów na rachunek bankowy administrowany przez powodową Spółdzielnię lub na rachunek administrowany przez przedstawicieli pozwanej Wspólnoty. Już choćby samo przesądzenie kwestii, w jaki sposób mają być dokonywane wpłaty przez mieszkańców, uzasadnia przypisanie powodowi należycie usprawiedliwionego interesu prawnego w wytoczeniu na podstawie art. 189 kpc powództwa o ustalenie, w tym wypadku o ustalenie, że nie zostały podjęte uchwały, które ze względu na swoją treść godzą w ustawowo określone prawa i obowiązki powoda jako sprawującego zarząd nieruchomością przy ul. (...).

Dochodzenie ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa w rozumieniu art. 189 kpc obejmuje także domaganie się ustalenia istnienia lub nieistnienia czynności prawnej, czy też ściślej ustalenia, że określona czynność prawna została lub nie została dokonana.

Ustalenie takie może również dotyczyć czynności prawnej w postaci uchwały kolegiального organu korporacyjnej osoby prawnej, takiej jak kapitałowa spółka handlowa (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółka akcyjna) lub spółdzielnia albo organu jednostki organizacyjnej nie będącej osobą prawną, ale wyposażonej przez przepisy prawa w zdolność prawną i zdolność do czynności prawnej, takiej jak kapitałowa spółka osobowa lub wspólnota mieszkaniowa.

Czynność prawna jest to stan faktyczny, w skład którego wchodzi co najmniej jedno oświadczenie woli ukierunkowane na powstanie, zmianę ustanie stosunku prawnego lub prawa podmiotowego. W zależności od ilości oświadczeń woli tworzących czynność prawną wyróżnia się czynności prawne jednostronne (sporządzenie testamentu, przyjęcie lub odrzucenie spadku, wypowiedzenie czy odstąpienie od umowy, ustąpienie z funkcji, odwołanie darowizny, udzielenie lub cofnięcie pełnomocnictwa, uchylenie się od skutków wcześniejszego oświadczenia woli, itp.) oraz czynności prawne wielostronne, do których zalicza się umowy, czynności o reżimie specjalnym (jak np. zawarcie małżeństwa) oraz uchwały kolegialnych organów osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych.

Uchwała jako wielostronna czynność prawna stanowi sumę jednostkowych oświadczeń woli osób uprawnionych do podejmowania decyzji w postaci uchwały i uczestniczących w jej powzięciu wyrażonych głosowaniem za tą uchwałą (a ściśle za projektem uchwały).

Powód zakwestionował podjęcie uchwał przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową wobec niezyskania stosownej większości głosów oraz udziału w głosowaniu osób do tego nieuprawnionych. To stanowisko powoda jest słuszne.

Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali w art. 23 ust. 1 przewiduje podejmowanie decyzji przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową w formie uchwał, które zapadają na zebraniu właścicieli lokali bądź w trybie indywidualnego zbierania głosów bądź w trybie mieszanym. Z kolei przepis art. 23 ust. 2 uwł wyraźnie stanowi, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w

określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Członkami korporacyjnej struktury wspólnoty mieszkaniowej uprawnionymi do

podejmowania decyzji dotyczących nieruchomości wspólnej, utrzymania i zarządu tą nieruchomością są właściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych lub wyodrębnionych lokali o innym przeznaczeniu (tj. lokali służących nie potrzebom mieszkaniowym, ale prowadzeniu działalności gospodarczej, zwykle określanych jako użytkowe czy usługowe, garaży, warsztatów, itp.).

Koniecznym warunkiem istnienia uprawnienia do współdecydowania o sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej jest dysponowanie prawem własności lokalu wyodrębnionego, przy czym chodzi o wyodrębnienie lokalu w znaczeniu prawnym, tj. zakwalifikowanie go jako odrębna nieruchomość będąca przedmiotem prawa własności odrębnego od prawa własności budynku, w którym znajduje się lokal, i gruntu, na którym ten budynek jest posadowiony.

W podejmowaniu zakwestionowanych przez powoda uchwał wzięły udział osoby zamieszkujące w nieruchomości przy ul. (...), które z uwagi na zgłaszane zastrzeżenia wobec zarządu tą nieruchomością sprawowanego przez powodową Spółdzielnię Mieszkaniową (...) postanowiły przejąć zarządzanie nieruchomością wspólną i wykonywać ten zarząd własnymi siłami według zasad przewidzianych w ustawie z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali.

Ramy prawne, w jakich należy oceniać skuteczność podjęcia przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową uchwał zaskarżonych przez powoda, wyznacza zatem wzajemny stosunek przepisów ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali oraz ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) jest dotychczasowym właścicielem nieruchomości w rozumieniu art. 4 ust. 1 uwł, zgodnie z którym dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków, a także zgodnie z art. 7 i 8 uwł wskazującymi na sposoby ustanowienia odrębnej własności lokali.

Lokale w nieruchomości przy ul. (...) we W. były stopniowo wyodrębniane poprzez ustanawianie odrębnej własności lokali przez Spółdzielnię i przenoszenie tych lokali na członków, czyli w ramach procedur wykupu lokali czy też uwłaszczenia członków spółdzielni.

W budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych mogą znajdować się lokale będące przedmiotem różnych praw podmiotowych przysługujących osobom zajmującym te lokale.

Tytułem prawnym do korzystania z lokalu w budynku spółdzielni mieszkaniowej może być:

1. prawo odrębnej własności lokalu,

2. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
3. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
4. prawo najmu lokalu.

Prawo odrębnej własności lokalu oznacza, iż lokal ten jest odrębną od budynku i gruntu nieruchomością, posiadającą własną księgę wieczystą. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o własności lokalu do powstania takiego prawa dochodzi poprzez zawarcie umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości a nabywcą lokalu albo poprzez złożenie przez właściciela nieruchomości jednostronnego oświadczenia woli o ustanowieniu na swoją rzecz takiego prawa albo wskutek orzeczenia sądu ustanawiającego odrębną własność lokalu, np. przy zniesieniu współwłasności nieruchomości. Prawo odrębnej własności lokalu jako postać własności nieruchomości jest prawem rzeczowym o najpełniejszej treści, najszerszym zakresie uprawnień obejmującym zgodnie z art. 140 kc korzystanie i używanie lokalu w granicach zakreślonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, z wyłączeniem innych osób, zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy stanowiącej przedmiot własności.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest jednym z praw rzeczowych ograniczonych przewidzianych w art. 244 § 1 kc, czyli prawem na rzeczy cudzej. Prawa rzeczowe ograniczone ustanawiane są na rzeczy będącej przedmiotem prawa własności przysługującego innej osobie, niż uprawniony z tytułu prawa rzeczowego ograniczonego. Właścicielem lokalu obciążonego prawem rzeczowym ograniczonym w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu pozostaje spółdzielnia mieszkaniowa, aczkolwiek uprawniony z tytułu takiego prawa może nim swobodnie dysponować, gdyż jest to prawo zbywalne, dziedziczne i mające rynkową wartość. Spółdzielcze prawo własnościowe powstawało niegdyś w drodze przydziału przez spółdzielnię, później w drodze umowy o ustanowieniu takiego prawa, po wniesieniu przez członka spółdzielni wkładu budowlanego, czyli przypadającej na lokal stosownej części kosztów budowy budynku, w tym także spłacie zaciągniętego przez spółdzielnię mieszkaniową kredytu bankowego na ten cel.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest prawem nie mającym charakteru prawa rzeczowego, ale stosunkiem prawnym pośrednim pomiędzy prawem rzeczowym a stosunkiem zobowiązaniowym. Prawo takie związane jest z osobą członka, nie może zostać przez niego przeniesione na inną osobę, wygasa z chwilą jego śmierci albo utraty członkostwa z innych przyczyn i nie ma wartości rynkowej. Prawo lokatorskie również powstawało niegdyś w drodze przydziału, później w drodze umowy, po wniesieniu przez członka spółdzielni wkładu mieszkaniowego, czyli części kosztów budowy lokalu przewidzianej w statucie spółdzielni.

Wreszcie prawo najmu ma charakter wyłącznie zobowiązaniowy i powstaje w drodze zawarcia umowy na czas oznaczony lub nieoznaczony na zasadach ogólnych, bez elementu

powiązania z członkostwem w spółdzielni.

Zatem sytuacja osób zajmujących lokale w budynkach spółdzielczych przedstawia się różnie w zależności od podstawy prawnej korzystania z lokali, czyli tytułu prawnego do lokalu. Najszerszy, najpełniejszy zakres uprawnień przysługuje właścicielom lokali wyodrębnionych, będących jednocześnie – razem z samą spółdzielnią mieszkaniową – współwłaścicielami części wspólnych nieruchomości, czyli budynku i gruntu w udziałach przypisanych do poszczególnych lokali.

Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali dotyczy lokali wyodrębnionych w znaczeniu prawnym, czyli takich, w stosunku do których zostało ustanowione prawo odrębnej własności lokalu w postaci zawarcia stosownej umowy, złożenia odpowiedniego oświadczenia przez dotychczasowego właściciela albo wydania przez sąd stosownego orzeczenia. Uchwały dotyczące zarządu nieruchomością wspólną podejmowane są wyłącznie przez właścicieli takich właśnie lokali.

Z uwagi na wskazane zróżnicowanie praw do lokali, gdzie z jednej strony może występować prawo własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość przysługujące członkowi spółdzielni albo nawet osobie nie będącej członkiem

spółdzielni, a z drugiej prawa przysługujące członkom albo osobom nie będącym członkami do lokali pozostających przedmiotem prawa własności przypadającego nadal spółdzielni mieszkaniowej, ustawodawca wprowadził normy prawne usuwające kolizje korzystania z praw właścicielskich do lokali zachodzące pomiędzy przepisami ustawy o własności lokali oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Normy te zawarte są w art. 24¹, 26 i 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Art. 26 ust. 1 usm stanowi, że, jeżeli w budynku została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni. Zatem przejście z reguł przewidzianych przepisami o spółdzielniach mieszkaniowych do reguł przewidzianych przepisami o własności lokali z mocy samego prawa następuje dopiero po wyodrębnieniu wszystkich lokali, czyli ustanowieniu prawa odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

Natomiast art. 27 ust. 1 usm stanowi, że w zakresie nieuregulowanym w tej ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, czyli wskazuje, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi ustawę szczególną (*lex specialis*) w stosunku do ustawy o własności lokali i przepisy ustawy spółdzielczej mają pierwszeństwo zastosowania przed przepisami ustawy własnościowej (zgodnie z regułą *lex specialis derogat legi generali*).

Z kolei art. 27 ust. 2 usm przewiduje, iż zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 uwl z zastrzeżeniem art. 24¹ usm; przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

Powyzsza regulacja wskazuje, że w przypadku, gdy nieruchomość objęta jest współwłasnością spółdzielni mieszkaniowej oraz właścicieli lokali wyodrębnionych zarządzanie tą nieruchomością wspólną należy z mocy samego prawa do spółdzielni mieszkaniowej, a nie do ogółu właścicieli (jak w art. 18 ust. 1 uwl). Zmiana tego modelu zarządu nieruchomością wspólną wymaga albo zawarcia przez właścicieli wszystkich lokali wyodrębnionych oraz właściciela lokali niewyodrębnionych, czyli spółdzielni mieszkaniowej, umowy w formie aktu notarialnego według art. 18 ust. 2 uwl albo zastosowania trybu przewidzianego w art. 24¹ usm.

Art. 24¹ usm stanowi, że większość właścicieli lokali w budynku obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali. Oznacza to, że właściciele lokali mogą przejść z modelu ustawowego zarządu powierzonego spółdzielni do zasad zarządzania przewidzianych w przepisach ustawy o własności lokali poprzez podjęcie stosownej uchwały.

Tego rodzaju uchwała miała zostać podjęta przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową na zebraniu odbywającym się dnia 17.09.2011 r.

Powód trafnie podnosi, że powzięcie takiej uchwały jednakże nie nastąpiło.

To samo dotyczy dalej idących uchwał pozwanej Wspólnoty, które były przedmiotem kolejnego zebrania przeprowadzonego dnia 22.10.2011 r., tj.:

- uchwała nr (...) z dnia 22.10.2011 r. w sprawie zasad głosowania według art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali,
- uchwała nr (...) z dnia 22.10.2011 r. w sprawie przyjęcia Statutu Wspólnoty,
- uchwała nr (...) z dnia 22.10.2011 r. w sprawie wyboru Zarządu,

- uchwała nr (...) z dnia 22.10.2011 r. w sprawie zmiany sposobu wykonywania zarządu nieruchomością wspólną,
- uchwała nr (...) z dnia 22.10.2011 r. w sprawie wyboru członków Rady Wspólnoty.

Przystąpienie do głosowania nad uchwałami o nrach 1-5 z dnia 22.10.2011 r. uzależnione było od skutecznego podjęcia uchwały z dnia 17.09.2011 r.

Art. 27 ust. 3 usm stanowi, że przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Zatem warunkiem koniecznym do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną na zasadach przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 24.06.1994 r. i podejmowania wiążących uchwał przez właścicieli lokali konieczne jest – zgodne z trybem wskazanym w art. 24¹ usm – przejście do modelu zarządu właścicielskiego poprzez podjęcie przez większość właścicieli

lokali uchwały o zastosowaniu przepisów tej ustawy do ich praw i obowiązków.

Art. 24¹ usm powiela zasadę ogólną podejmowania uchwał przez członków wspólnoty mieszkaniowej – właścicieli lokali wyodrębnionych przewidzianą w art. 23 ust. 2 uwl, tj. podejmowania uchwał większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Przywołane przepisy art. 24¹ usm i art. 23 ust. 2 uwl wskazują wyraźnie i jednoznacznie na dwa zasadnicze elementy konstruujące skuteczne powzięcie uchwały – pochodzenie uchwały od właścicieli lokali oraz osiągnięcie stosownej większości.

Uchwała kolegialnego organu osoby prawnej (spółki kapitałowej, spółdzielni, stowarzyszenia, itp.) lub ułamnej osoby prawnej (spółki osobowej, wspólnoty mieszkaniowej) jako wielostronna czynność prawna wymaga złożenia oświadczenia woli oddanego głosowaniem za uchwałą (na „tak”) przez odpowiednią ilość głosujących. W przypadku spółek kapitałowych większość wymaganą do powzięcia uchwały oblicza się według udziałów w kapitale zakładowym. W przypadku spółdzielni czy stowarzyszeń większość wymaganą do powzięcia uchwały oblicza się według ilości członków. W przypadku wspólnoty mieszkaniowej większość wymaganą do powzięcia uchwały oblicza się według udziałów w nieruchomości wspólnej powiązanych z prawem własności poszczególnych wyodrębnionych lokali. Zgodnie bowiem z art. 3 ustawy o własności lokali z prawem własności lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej (częściach wspólnych budynku oraz prawie własności lub użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem) ustalany jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23.02.2006 r., I CK 336/05, uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutom quorum lub bez wymaganej większości głosów jest uchwałą nieistniejącą. Taka reguła oceny uchwał jest utrwalona w orzecznictwie sądowym. W odniesieniu do uchwał wspólników spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w wyroku z dnia 12.12.2008 r., II CSK 278/08, Sąd Najwyższy wskazał, że o uchwale nieistniejącej można mówić wtedy, gdy uchwała została powzięta przez osoby niebędące w istocie współnikami, gdy w ogóle nie doszło do zwołania zgromadzenia wspólników oraz gdy brak było niezbędnego do jej podjęcia quorum lub też uchwała nie uzyskała wymaganej większości głosów, również w innych sytuacjach, mianowicie wtedy, gdy wyniki głosowania zostały sfalszowane, zaprotokołowano uchwałę bez głosowania lub uchwałę powzięto w sprawie nieumieszczonej w porządku obrad, z wyjątkiem określonym w art. 239 § 1 ksh, a także, zgodnie z ogólnymi regułami dotyczącymi nieistniejących czynności prawnych, gdy zastosowano przymus fizyczny wobec współników, uchwała została powzięta nie na serio albo treść uchwały jest niezrozumiała i nie można ustalić jej sensu w drodze wykładni. Wcześniej w wyroku z dnia 13.03.1998 r., I CKN 563/97, OSNC 1998/12/205, Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż zebranie osób nieuprawnionych, jak również zebranie uprawnionych w liczbie nie osiągnącej wymagane quorum nie stanowi walnego zgromadzenia; podjęte przez takie zebranie uchwały należy uznać za nieistniejące.

Zatem pomimo odbycia zebrania czy zgromadzenia i ewentualnego uwidocznienia w protokole, iż na tym spotkaniu miały zostać powzięte określone uchwały, wbrew treści zapisów tego protokołu dopuszczalne jest stwierdzenie, iż nie doszło do powzięcia uchwał wobec wzięcia udziału w głosowaniu przez osoby nieuprawnione oraz niezyskania przez uchwałę odpowiedniej większości głosów przewidzianej przepisami prawa albo postanowieniami statutu osoby prawnej lub innej jednostki.

Powód uzasadnił zgłoszone roszczenia o ustalenie nieistnienia uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) brakiem stosownej większości oraz podjęciem uchwały przez osoby nieuprawnione i stanowisko powoda jest trafne.

Przepisy art. 24¹ u.s.m. i art. 23 ust. 2 u.w. wskazują na konieczność uzyskania przez uchwałę podejmowaną przez właścicieli lokali większości liczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. O ile w przypadku spółek kapitałowych większość oblicza się w odniesieniu do osób obecnych na zgromadzeniu wspólników spółki z o.o. czy walnym zgromadzeniu akcjonariuszy spółki akcyjnej, o tyle w przypadku wspólnoty mieszkaniowej większość niezbędną do podjęcia uchwały przez właścicieli lokali należy odnosić do całości nieruchomości wspólnej. Ustawa o własności lokali nie zawiera bowiem przepisu będącego odpowiednikiem art. 241 i 408 § 1 kodeksu spółek handlowych, przewidujących, że zgromadzenie wspólników lub walne zgromadzenie akcjonariuszy jest ważne (a zatem władne podejmować uchwały) bez względu na ilość reprezentowanego kapitału zakładowego.

Udział w zebraniu wspólnoty mieszkaniowej w celu podejmowania uchwał mogą brać wyłącznie właściciele lokali wyodrębnionych oraz dotychczasowi właściciele nieruchomości.

Tym samym – nawet w przypadku nieruchomości, której dotychczasowym właścicielem jest spółdzielnia mieszkaniowa – uprawnionymi do podejmowania uchwał nie są osoby, którym przysługują inne niż prawo odrębnej własności lokalu, uprawnienia do tychże lokali. Jeżeli uchwała ma zostać podjęta w trybie przepisów ustawy o własności lokali albo w trybie art. 24¹ u.w., od udziału w głosowaniu wyłączone są osoby, którym przysługują jedynie spółdzielcze własnościowe lub spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w spółdzielni mieszkaniowych. Prawa te nie kreują bowiem uprawnień do współdecydowania o sprawach nieruchomości wspólnej na równych zasadach z właścicielami poszczególnych lokali wyodrębnionych i właścicielem pozostałych lokali, czyli spółdzielnią mieszkaniową.

Bez znaczenia dla oceny wskazanego uprawnienia pozostaje okoliczność, czy osoba

zajmująca lokal mieszkalny uiszczyła pełen wkład budowlany, dokonała spłaty kredytu przypadającego na ten lokal czy też dokonała wcześniej przekształcenia prawa z pierwotnie przysługującego jej prawa lokatorskiego na prawo własnościowe. Utożsamianie takiego przekształcenia z wykupieniem lokalu od spółdzielni i jego wyodrębnieniem w znaczeniu prawnym jest nieuprawnione.

Pozwani zatem bezpodstawnie twierdzili, że w zebraniach zwołanych na 17.09.2011 r. i 22.10.2011 r., a w konsekwencji w podejmowaniu zaskarżonych uchwał, brały udział osoby uprawnione. W sposób nieuprawniony i pozbawiony należytych podstaw pozwani twierdzili, że osoby, które wykupiły lokale dokonując pełnej wpłaty wkładu budowlanego odpowiadającego kosztom budowy przypadającym na ich lokale wywołało efekt w postaci uzyskania prawa własności tychże lokali. Czym innym jest nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, czy to pierwotne poprzez uzyskanie przydziału lokalu na takiej zasadzie czy to następcze wskutek przekształcenia dotychczasowego prawa lokatorskiego w prawo własnościowe, a czym innym nabycie prawa odrębnej własności lokalu, które wymaga złożenia odpowiedniego oświadczenia woli w formie aktu notarialnego obejmującego umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesieniu tego prawa na członka spółdzielni (jak w nagłówku umowy z dnia 13.08.2008 r. jąc pełnej wpłaty wkładu budowlanego lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa w rozumieniu ku o ustalenie, (...)) zawartej z powodową Spółdzielnią przez pozwanego S. Z.).

W zebraniu dnia 17.09.2011 r. wzięło udział 85 osób, w tym – jak wynika z przedłożonego przez pozwanych protokołu – przynajmniej 14 osób posiadających jedynie spółdzielcze prawo do lokalu Część osób obecnych, jako niebędących

właścicielami lokali stanowiących odrębne nieruchomości, czyli współwłaścicielami nieruchomości wspólnej, nie była zatem uprawniona do złożenia oświadczenia woli w ramach głosowania nad uchwałą o zastosowaniu przepisów ustawy o własności lokali, tj. uchwałą przewidzianą w art. 24¹ usm.

Na zebraniu dnia 22.10.2011 r. obecne były osoby reprezentujące 135 lokali. W protokole tego zebrania zawarta jest informacja, iż reprezentują oni 21, 29 % udziałów w nieruchomości wspólnej, a zatem mniejszość. Ponadto, jak wynika z protokołu tego zebrania w zestawieniu z treścią księgi wieczystej nr (...) oraz wykazami załączonymi do uchwały zarządu powodowej Spółdzielni nr (...) a także z zeznań świadków i reprezentantów pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, w zebraniu uczestniczyli zarówno właściciele lokali wyodrębnionych, jak i osoby posiadające wyłącznie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Do tych ostatnich należy zaliczyć zresztą również pozwanych M. D. (1), J. S. (1) i R. J..

Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu wymaga bowiem według art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali – oprócz zawarcia umowy w formie aktu notarialnego – także dokonania wpisu tego prawa księgi wieczystej, Wpis prawa odrębnej własności lokalu ma zatem tzw. skutek konstytutywny.

W przypadku lokalu nr (...) nabytego przez pozwanego M. D. (1) zawarcie umowy nastąpiło wprawdzie 21.10.2011 r., czyli dzień przed zebraniem, ale założenie księgi wieczystej dla lokalu i wpis prawa własności na rzecz tego pozwanego nastąpiło w dniu 22.12.2011 r. W przypadku lokalu nr (...) nabytego przez pozwanego J. S. (1) zawarcie umowy nastąpiło w dniu 24.05.2012 r., zaś założenie księgi wieczystej dla lokalu i wpis prawa własności na rzecz tego pozwanego w dniu 02.07.2012 r. Tym samym dnia 17.09.2011 r. oraz dnia 22.10.2011 r. obaj wskazani pozwani nie byli jeszcze właścicielami zajmowanych lokali, a zatem osobami uprawnionymi do udziału w głosowaniu nad uchwałami właścicieli lokali.

Właściciele lokali lub ich pełnomocnicy reprezentowali jedynie 99 lokali wyodrębnionych.

Ponadto trzeba zwrócić uwagę, że podczas zebrania dnia 22.10.2011 r. zmieniała się ilość osób głosujących nad poszczególnymi uchwałami:

- uchwała nr(...) – 101 głosów za,
- uchwała nr (...) – 108 głosów za,
- uchwała nr (...) – 132 głosy za,
- uchwała nr (...) – 130 głosów za,
- uchwała nr (...) – 82 głosy za.

Jak wynika z pisma powodowej Spółdzielni z dnia 30.12.2011 r. (k. 214), oprócz samej Spółdzielni właścicielami lokali wyodrębnionych było 264 osoby, czyli łącznie 265 osób.

Zatem podczas głosowania nad kolejno podejmowanymi uchwałami ani na pierwszym ani na drugim zebraniu nie była reprezentowana ani większość udziałów w nieruchomości wspólnej ani większość osób będących właścicielami lokali wyodrębnionych.

Sąd oddalił wniosek pozwanej Wspólnoty o przesłuchanie świadków K. O. i A. W., uznając te dowody za zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy albowiem okoliczności faktyczne w postaci przygotowania i przebiegu zebrań, a także udziału w tych czynnościach S. M., zostały odtworzone na podstawie dokumentów oraz zeznań wcześniej przesłuchanych świadków.

Treść księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości macierzystej wskazuje, że na dzień 22.10.2011 r. powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przysługiwał udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 6326/10000,

czyli 63, 26 %, a zatem udział większościowy. To powoduje, iż w istocie żadna uchwała dotycząca nieruchomości wspólnej nie mogłaby zostać skutecznie powzięta bez uczestnictwa powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Art. 23 ust. 2a uwł przewiduje możliwość zmiany sposobu ustalania większości niezbędnej do podejmowania uchwał w sytuacji, gdy większość udziałów w nieruchomości wspólnej należy do dotychczasowego właściciela nieruchomości. W takim wypadku w miejsce liczenia głosów według udziałów w nieruchomości, czyli większości kapitałowej, wprowadza się liczenie większości głosów według ilości właścicieli, czyli większość osobową. Takie liczenie większości wprowadza się każdorazowo na żądanie właścicieli reprezentujących co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Ten sposób liczenia większości głosów pozwala znieść faktyczne uprzywilejowanie dotychczasowego właściciela nieruchomości.

Jednakże w przypadku uchwały głosowanej dnia 17.09.2011 r. oraz 5 uchwał głosowanych

dnia 22.10.2011 r. nie jest możliwe zastosowanie sposobu liczenia głosów według ilości właścicieli.

Po pierwsze, aby w ogóle było to możliwe, konieczne jest podjęcie – zgodnie z art. 24¹ usm

– uchwały o zastosowaniu przepisów ustawy o własności lokali do zarządu nieruchomością spółdzielczą. To zaś nie mogło nastąpić bez udziału w głosowaniu reprezentanta powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej. Brak zgody powoda na zastosowanie przepisów o własności lokali uniemożliwił podejmowanie dalszych uchwał w innym trybie niż większością głosów liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Po drugie, zastosowanie większości osobowej a nie kapitałowej, możliwe jest wyłącznie każdorazowo w stosunku do kolejno podejmowanych uchwał dotyczących skonkretyzowanych spraw, a nie raz na zawsze z góry – wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18.09.2013 r., I ACa 504/13, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10.07.2009 r., II CSK 83/09, OSNC-ZD 2010/2/50, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 03.04.2008 r., II CSK 605/07.

W tym celu konieczne jest zgłoszenie stosownego żądania przez mniejszość właścicieli, reprezentującą jednakże co najmniej 1/5 udziałów (20 %). Ponieważ w niektórych głosowaniach na zebraniu dnia 22.10.2011 r. brała udział mniejsza ilość właścicieli (108, 101, 82), nie sposób nawet przyjąć, aby żądanie tego rodzaju zostało skutecznie zgłoszone i otworzyło drogę do liczenia głosów według osób, a nie według udziałów. Skoro bowiem liczba współwłaścicieli wynosiła 265, to za każdą z uchwał musiałoby się opowiedzieć 133 właścicieli lokali, co jednakże nie miało miejsca.

Za pozbawione usprawiedliwionych podstaw należało uznać zarzuty pozwanych dotyczące nieprawidłowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, w tym także przysługiwania powodowej Spółdzielni udziału większościowego wynoszącego 63, 26 %.

Udział taki wskazany został w księdze wieczystej nieruchomości macierzystej przy ul. (...) nr (...). Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 16.09.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (domniemanie jawności materialnej księgi wieczystej, czyli prawdziwości treści wpisu). Powód wpisany był do księgi wieczystej jako współwłaściciel w udziale 63, 26 %. Domniemanie przewidziane w art. 3 ust. 1 ukwł jest domniemaniem wzruszalnym, czyli może zostać obalone przez przeprowadzenie dowodów przeciwnych treści tego domniemania. Jednakże wzruszenie wskazanego domniemania wymagałoby albo zawarcia przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, czyli właścicieli poszczególnych lokali wyodrębnionych oraz powoda jako dotychczasowego właściciela umowy w formie aktu notarialnego określającej wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w wymiarze innym, niż ujawniony w księdze (uwzględniającym jednakże stosunek powierzchni poszczególnych lokali do łącznej powierzchni wszystkich lokali) albo wytoczenia na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (określanego zwyczajowo jako powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym) przez tego spośród właścicieli, który dążyłby do wykazania, iż jego udział jest wyższy przeciwko wszystkim pozostałym

współwłaścicielom lub tyj spośród nich, których udziały miałyby ulec zmniejszeniu. Kwestia prawidłowości ujawnienia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej nie podlega jednakże badaniu w sprawie o ustalenie nieistnienia uchwały właścicieli lokali.

Pozwani zakwestionowali także prawidłowość uchwały zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 13.12.2004 r., nr (...), jako podstawy ustalenia wysokości udziałów, podnosząc, iż wyniki pomiarów powierzchni lokali wskazywały na inne wysokości tych powierzchni. Również i tak okoliczność nie może być jednak badana w tej sprawie.

Według art. 42 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, która to uchwała zgodnie z art. 42 ust. 3 usm w brzmieniu obowiązującym przed dniem 31.07.2007 r., czyli w dacie podjęcia uchwały nr (...), powinna była określać:

- 1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek lub budynki, w których ustanawia się odrębną własność lokali,
- 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych,
- 3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu,
- 4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali,
- 5) przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:
 - a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,
 - b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek,
 - c) uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wypadku modernizacji budynku, w rozumieniu art. 6¹ ust. 5, w którym dany lokal się znajduje,
 - d) kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przyjął taką uchwałę – oznaczoną nrem (...) – w dniu 13.12.2004 r. – i uchwała ta stanowiła podstawę do oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali, co zostało uwidocznione choćby w aktach notarialnych nabycia odrębnej własności lokali przez pozwanych S. Z., M. D. (1) i J. S. (1).

Prawidłowość podjęcia przez zarząd powoda przywołanej uchwały nie może być jednakże oceniana w tej sprawie, a to wobec upływu terminu do jej zaskarżenia. Zgodnie z art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych osoby, których uchwała dotyczy i którym przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali, mogą, w terminie 30 dni od dnia doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z

prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia.

Powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa nie wykazała wprawdzie, kiedy uchwała z dnia 13.12.2004 r., (...), została doręczona członkom, w szczególności pozwany, ale niezależnie od tego, za niezasadne należało uznać zarzuty pozwanych w zakresie braku wiedzy o treści tej uchwały. Uchwała zarządu powoda nr (...) jako podstawa oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali została bowiem przywołana w aktach notarialnych obejmujących umowy o ustanowieniu tej własności zawarte pomiędzy pozwanymi S. Z., M. D. (1) i J. S. (1). We wszystkich tych umowach widnieje zapis o złożeniu przez osobę występującą w imieniu Spółdzielni oświadczenia o podjęciu tej uchwały i jej prawomocności, tj. braku zaskarżenia przez osobę uprawnioną, a także zapis o okazaniu uchwały do aktu notarialnego. Zatem najpóźniej w dniu zawarcia umowy nabycia lokalu na odrębną własność pozwani powzięli wiedzę o podjęciu takiej uchwały przez zarząd powodowej Spółdzielni, a nawet o treści uchwały, skoro została ona okazana przy

podpisaniu aktu notarialnego. Nie mogą zatem pozwani twierdzić, iż nie wiedzieli o istnieniu takiej uchwały zarządu Spółdzielni, o jej treści, w szczególności o wskazaniu w uchwale powierzchni należących do nich lokali oraz udziału w nieruchomości wspólnej. Zarówno opis lokalu, czyli jego położenie, ilość i rodzaj pomieszczeń, powierzchnia użytkowa, jak i związany z lokalem udział w nieruchomości wspólnej, zawarte były w treści uchwały lub załącznika do uchwały i w konsekwencji stanowiły podstawę do oznaczenia lokalu w księdze wieczystej. Jeżeli pozwany znane były inne wyniki pomiarów powierzchni wskazujące na inne wartości, to powinni byli zwrócić na to uwagę przy podpisywaniu aktów notarialnych. Można zauważyć, że w przypadku pozwanych S. Z. i J. S. (1) powierzchnie lokali zostały zgodnie oznaczone w aktach notarialnych oraz wcześniejszych zawiadomieniach o przekształceniu lokatorskich spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych na prawa własnościowe.

Skoro zatem pozwani przy zawieraniu z powodową Spółdzielnią umów nabycia lokali na własność wiedzieli o powzięciu przez zarząd powoda uchwały nr (...) w sprawie określenia przedmiotu własności lokalu, to od dnia podpisania aktu notarialnego biegł 30-dniowy termin do wystąpienia z pozwem o uchylenie lub stwierdzenia nieważności tejże uchwały. Po upływie 30 dni prawo do wytoczenia powództwa przewidzianego w art. 43 ust. 5 usm wygasło. Pozwani nie mogą powoływać się na wadliwość tej uchwały, które mogli i powinni byli zgłosić poprzez wystąpienie z pozwem o uchylenie lub stwierdzenie nieważności uchwały. Z takim roszczeniem ani pozwani ani inni członkowie Spółdzielni nie wystąpili w terminie ustawowym, wobec czego uchwała nr (...) stała się ostateczna i wiążąca. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie zawiera przepisu stanowiącego odpowiednik art. 252 § 4 i 425 § 4 kodeksu spółek handlowych, zgodnie z którymi upływ terminów do wytoczenia powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały nie wyklucza możliwości

podniesienia zarzutu nieważności uchwały.

Uchwała zarządu powodowej Spółdzielni nr (...) nie została zaskarżona w terminie ustawowymi, stała się prawomocna i stanowi zgodnie z art. 42 ust. 3 pkt 2 i 3 usm wiążącą podstawę do oznaczenia wyodrębnianych lokali w zakresie określenia rodzaju, położenia i powierzchni lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych, a także wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu.

Tym samym udziały w nieruchomości wspólnej przypadające na poszczególne lokale wyodrębnione zostały ustalone w sposób wiążący powodową Spółdzielnię oraz właścicieli lokali i nie zachodzą podstawy do zakwestionowania tego związania w sprawie o ustalenie nieistnienia uchwał pozwanej Wspólnoty.

Zatem wobec niezyskania przez uchwały większości głosów niezbędnych do ich skutecznego powzięcia, a także uczestniczenia w ich podejmowaniu osób nieuprawnionych do głosowania nad uchwałami sąd ustalił, że nie istnieją uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W.:

- nr (...) z dnia 22.10.2011 r. w sprawie zasad głosowania według art. 23 ust. 2a

ustawy o własności lokali,

- nr (...) z dnia 22.10.2011 r. w sprawie przyjęcia Statutu Wspólnoty,

- nr (...) z dnia 22.10.2011 r. w sprawie wyboru Zarządu,

- nr (...) z dnia 22.10.2011 r. w sprawie zmiany sposobu wykonywania zarządu nieruchomością wspólną,

- nr (...) z dnia 22.10.2011 r. w sprawie wyboru członków Rady Wspólnoty,

- z dnia 17.09.2011 r. o zastosowaniu w zakresie praw i obowiązków właścicieli lokali w budynku przy ul. (...) przepisów ustawy o własności lokali.

Rozstrzygnięcie powyższe nie oznacza niemożliwości ponownego przystąpienia przez właścicieli lokali w budynku przy ul. (...) do zastosowania reguł zarządzania nieruchomością wspólną przewidzianych w ustawie o własności lokali.

Będzie to jednakże możliwe dopiero po wyodrębnieniu własności lokali, do których przynależne będą udziały w nieruchomości wspólnej powyżej 50 %.

Sąd oddalił wniosek pozwanego S. Z. o skierowanie zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa, albowiem jego uwzględnienie oznaczałoby, że sąd dokonał oceny części materiału dowodowego przed zamknięciem rozprawy i przystąpieniem do narady nad wyrokiem, a zatem zajął wcześniej określone stanowisko co do materiału dowodowego, co jest niedopuszczalne. Jeżeli pozwany uważa, że mogło dojść do popełnienia przestępstwa, może sam skierować stosowny wniosek do prokuratury.

Natomiast pozbawione usprawiedliwionych podstaw było kierowanie żądania pozwu także przeciwko pozwanym S. Z., M. D. (1) i J. S. (1). Fakt, że brali oni udział w przygotowywaniu zebrań, uczestniczyli w podejmowaniu zakwestionowanych przez powoda uchwał, a także objęli funkcję członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)”, nie powoduje powstania po ich stronie legitymacji biernej. Jeżeli powód twierdzi, że nie może być mowy o skutecznym podejmowaniu uchwał przez Wspólnotę Mieszkaniową, to powinien był pozwać wszystkie osoby głosujące za uchwałami wskazanymi w pozwie, a nie wybierać niektóre z nich według swego uznania. Trzeba jednakże zwrócić uwagę, że wprawdzie uchwała wspólnoty mieszkaniowej jest w istocie uchwałą właścicieli lokali, gdyż takie jest ścisłe sformułowanie zastosowane w ustawie o własności lokali, ale kwestionowanie zarówno prawidłowości treści uchwały w drodze wytoczenia powództwa o jej uchylenie lub stwierdzenie nieważności, jak i samego skutecznego podjęcia uchwały w drodze wytoczenia powództwa o ustalenie istnienia lub nieistnienia uchwały następuje poprzez wytoczenie powództwa przeciwko samej wspólnotie mieszkaniowej, a nie przeciwko właścicielom lokali. Natomiast, jeżeli powód kwestionuje samo istnienie Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)”, to powinien wytoczyć powództwo o ustalenie, że taka wspólnota nie powstała, przeciwko pozostałym właścicielom lokali.

Sąd oddalił zatem powództwo skierowane przeciwko pozwanym S. Z., M. D. (1) i J. S. (1).

Ponieważ powód cofnął powództwo przeciwko pozwanemu R. J., postępowanie w sprawie w zakresie dotyczącym tego pozwanego podlegało umorzeniu na podstawie art. 355 § 1 kpc.

Wobec uwzględnienia żądania pozwu skierowanego przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej na podstawie art. 98 kpc sąd zasądził od niej jako od strony przegrywającej proces na rzecz powoda koszty procesu obejmujące opłaty od pozwu po 200 zł od każdej zaskarżonej uchwały oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 180 zł ustalone zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, tj. koszty procesu w łącznej kwocie 1 497 zł.

Z kolei pozwanemu S. Z. przysługuje zwrot kosztów procesu obejmujących wydatki na złożone przez niego odpisy ksiąg wieczystych w kwocie 67 zł (k. 1004 i 1008).

Mając powyższe na uwadze sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.