

Sygn. akt I C 674/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 10 maja 2018 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Sławomir Urbaniak

Protokolant: Martyna Wac

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2018 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa P. S. i T. S. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W.

o ustalenie nieistnienia uchwały ewentualnie stwierdzenie nieważności uchwały ewentualnie uchylenie uchwały

I oddała powództwo;

II zasądza od każdego z powodów na rzecz strony pozwanej kwoty po 180 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 674/17

UZASADNIENIE

Powodowie T. S. (1) i P. S. wnieśli pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W. reprezentowanej przez zarządcę przymusowego M. G. o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) w sprawie zgody na wykonanie przebudowy lokalu nr (...) i (...). Żądaniem objęte było również zasądzenie na ich rzecz od strony pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. Roszczenie powodowie motywowali tym, że zaskarżona uchwała została podjęta większością głosów według większości udziałów (54,89 %) i w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarządcę przymusowego bez uprzedniego zawarcia przez właścicieli lokali obowiązkowej umowy o sposobie zarządu nieruchomością wspólną określającą zasady zarządzania nieruchomością wspólną w tym trybie głosowania (na zabranii bądź poza zebraniem) oraz sposób podejmowania uchwał (większością, większością kwalifikowaną, jednomyślnie) dotyczących połączenia lokali (w tym lokali o różnym przeznaczeniu) oraz rozebrania, przebudowy nieruchomości wspólnej. Powodowie ewentualnie wnosili o stwierdzenie nieważności zaskarżonej przez siebie uchwały nr (...) w sprawie zgody na wykonanie przebudowy lokalu nr (...) i (...) oraz związaną z tym przebudową nieruchomości wspólnej. Powodowie argumentowali w tym zakresie, że pełnomocnik Gminy W., który w dniu 27 lutego 2017 r. oddał w imieniu Gminy głos w udziale 22,83 % nie posiadał wymaganego pełnomocnictwa rodzajowego udzielonego przez (...). Powodowie wskazali, że sam (...) posiadał jednoosobowe pełnomocnictwo ogólne udzielone przez Prezydenta W. do składania oświadczeń woli przy podejmowaniu czynności wynikających ze sprawowania zarządu zasobem komunalnym Gminy W., w tym do reprezentowania Gminy W. we wszystkich sprawach we wspólnotach mieszkaniowych. Powodowie argumentowali również, że K. K. (1) nie posiadał pełnomocnictwa G. K., będącej współwłaścicielką lokalu użytkowego nr (...) z udziałem wynoszącym 12,35 % w nieruchomości wspólnej. Ostatecznie, na wypadek nieuwzględnienia przez Sąd roszczenia o stwierdzenie nieistnienia bądź nieważności zaskarżonej uchwały nr (...) powodowie wnieśli o jej uchylenie. Zarzucali przy tym, że nie jest ona zgodna z przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza inne interesy powodów. Uzasadniając zachowanie ustawowego terminu do zaskarżenia uchwały, powodowie podali, że zostali powiadomieni o

jej treści w dniu 14 marca 2017 r., zastrzegli przy tym, iż nie wyrażali zgody na taki sposób powiadamiania o podjętych uchwałach w jaki to w tym przypadku nastąpiło.

Pismem z dnia 19 lipca 2017 r. uzupełniającym ich stanowisko procesowe powodowie wyjaśnili dodatkowo, że są współwłaścicielami budynku przy ul. (...) we W. oraz współwłaścicielami lokalu nr (...), który został wyodrębniony i sprzedany przez Skarb Państwa. W dniu 1 stycznia 1995 r., jak relacjonowali, w nieruchomości z mocy prawa powstała Wspólnota Mieszkaniowa tworzona przez trzech właścicieli lokali wyodrębnionych i Gminę W., będącą właścicielką pozostałych niewyodrębnionych lokali. Powodowie wyjaśnili, że po powstaniu Wspólnoty Mieszkaniowej właściciele lokali nie ustalili między sobą zasad zarządzania nieruchomością wspólną w tym zasad jej reprezentacji w sądzie i poza sądem. Z inicjatywy powoda P. S. dla Wspólnoty Mieszkaniowej został ustanowiony zarządca przymusowy, którym obecnie jest M. G. (1). Jak podawali, aktualnie konsekwentnie dążą do zawarcia umowy z pozostałymi właścicielami lokali wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej, co do sposobu zarządzania nieruchomością wspólną. Ich zdaniem ustałyby wtedy przyczyny dla których powołano zarządcę przymusowego. Umowa określałaby również zasady podejmowania uchwał i na jej podstawie każdy właściciel lokalu położonego przy ul. (...) we W. byłby uprawniony do zaskarżenia uchwały na podstawie art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali. Do tego czasu, tj. zawarcia przedmiotowej umowy, zdaniem powodów, każda z uchwał podjętych przez właścicieli lokali wchodzących w skład nieruchomości wspólnej jest uchwałą nieistniejącą i nie podlega zaskarżeniu na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Powodowie argumentując za swoim stanowiskiem podali również, że art. 23 ust.2 ustawy o własności lokali stanowiący o tym, że uchwały właścicieli zapadają większością głosów, jest przepisem dyspozytywnym i w związku z tym stanie się dla pozwanej Wspólnoty przepisem wiążącym dopiero wówczas, gdy postanowią tak zgodnie właściciele w umowie. Do tej pory wszystkie decyzje dotyczące nieruchomości wspólnej przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają jednogłośności właścicieli lokali zgodnie z zasadami ogólnymi, a w razie braku zgody wymagają rozstrzygnięcia Sądu.

W uzasadnieniu pozwu powodowie P. S. i T. S. (1) wskazali również, że ich zdaniem podjęta uchwała nie istnieje i stanowi zgodę na połączenie dwóch lokali pod pozorem ich przebudowy. W ocenie powodów czym innym jest przebudowa dwóch lokali od połączenia dwóch lokali w jeden lokal. Powodowie wyrazili swoje wątpliwości co do możliwości zwiększenia bezpieczeństwa poprzez połączenie dwóch lokali – obecnie bowiem właścicielką lokalu użytkowego znajdującego się na parterze oddziela szyba od pozostałej części pomieszczenia i część ta jest monitorowana przez Agencję Ochrony. Nie istnieje więc żaden związek pomiędzy osadzeniem schodów a bezpieczeństwem M. S. (1), czy też jej rzekomych pracowników, których w rzeczywistości M. S. (1) nie zatrudnia. Osadzenie schodów, jak dodatkowo podawali, nie poprawi funkcjonalności pomieszczeń. Dalej powodowie twierdzili, że wykonanie otworu w stropie nie jest przebudową lokalu, ale rozebraniem części stropu (trwałej przegrody), co następnie spowoduje, że zarówno lokal użytkowy jak i lokal mieszkalny przestaną stanowić samodzielne lokale. Powodowie zarzucili również, że połączenie dwóch lokali jest możliwe, o ile stanowią one lokale tego samego rodzaju. Niemożliwym jest więc połączenie, zgodnie z przepisami prawa lokalu mieszkalnego z lokalem użytkowym. Powodowie wskazywali dodatkowo, że zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy wymaga zgody Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz weryfikacji, czy zmianę taką dopuszcza Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Budynek mieszkalno – usługowy jest bowiem zabytkiem i dobrem kultury współczesnej w myśl obowiązującego Studium (...). Plan nie przewiduje jednak przekształcenia lokalu mieszkalnego w lokal użytkowy.

Odnosząc się do zarzutu nieważności uchwały nr (...) r. powodowie powołali, że pełnomocnicy oddający głos za podjęciem zaskarżonej przez nich uchwały, w tym pełnomocnik Gminy W., nie posiadali pełnomocnictwa rodzajowego uprawniającego ich do oddania głosu w imieniu innych właścicieli lokali. A. S. i K. K. (1) nie legitymowali się upoważnieniem do oddania głosów swoich małżonek, będących współwłaścicielkami lokali. W konsekwencji oddane przez nich głosy należy uznać za nieważne.

Powodowie wskazali również, że zaskarżona przez nich uchwała narusza ich interes albowiem ustalenie, że decyzje będą podejmowane większością głosów właścicieli lokali, a nie jednogłośnie przez wszystkich właścicieli lokalu jest

określeniem zasad zarządzania nieruchomością wspólną, a prawną formą zastrzeżoną do określenia tych zasad jest obowiązkowa umowa właścicieli lokali o sposobie zarządzania nieruchomością wspólną.

W odpowiedzi na pozew wywiezionej przez stronę pozwaną, wносиła ona o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz od powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Strona pozwana zarzuciła, że powództwo jest bezpodstawne i nieuzasadnione. Zdaniem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nie ma podstaw do stwierdzenia, że zaskarżona przez powodów uchwała nr (...) nie istnieje albowiem w zakresie regulowania zasad zarządzania nieruchomością wspólną ustawodawca dał członkom wspólnoty mieszkaniowej swobodę. Przepis art. 18 ustawy o własności lokali stanowi bowiem, że jeśli członkowie wspólnoty nie zawrą umowy w trybie art. 18 ustawy, to do zarządzania stosuje się przepisy ustawy o własności lokali. Brak jest więc podstaw do uznania, że zaskarżona przez powodów uchwała jest nieważna bądź nie istnieje tylko dlatego, że członkowie wspólnoty mieszkaniowej nie zawarli umowy o sposobie zarządzania nieruchomością wspólną. Zdaniem strony pozwanej chybione również były zarzuty powodów co do niewłaściwego umocowania pełnomocnika Gminy W., albowiem posiadał on upoważnienie do podejmowania uchwał w zakresie przebudowy nieruchomości wspólnej, do której należy również strop. Nadto, strona pozwana podała, że K. K. (1) przy każdym głosowaniu nad uchwałą dysponuje nieodwołanym od 2012 r. pełnomocnictwem swojej małżonki.

Reasumując, strona pozwana podała, że w jej ocenie uchwała nr (...) nie narusza zasad gospodarności ani interesów powodów. To inwestor, zgodnie z jej treścią, ponosi wszelkie koszty swojego działania w obszarze lokalu. Działania te nie mogą być uciążliwe w szczególności dla powodów, albowiem nie przebywają oni na stałe w stanowiącym ich własność lokalu. Również pozostali właściciele wystąpienia podobnych uciążliwości w związku z wykonywaniem zaskarżonej uchwały nie zgłaszali.

Pismem z dnia 26 października 2017 r. w ustosunkowaniu do stanowiska procesowego pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej powodowie wskazali, że strona pozwana pomija istotę sporu, którą jest to, czy po powstaniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 1 stycznia 1995 r. właściciele lokali mieli obowiązek zawarcia umowy właścicieli lokali w formie aktu notarialnego o sposobie zarządu nieruchomością wspólną oraz to, czy bez zawarcia takiej umowy uchwały podejmowane jedynie większością głosów, a nie w sposób jednomyślny istnieją w obrocie prawnym. Powodowie wskazali również, że wyjaśnienia wymaga, czy wyrażenie zgody przez właścicieli lokali na rozebranie części gęstoźebrowego stropu pomiędzy lokalem nr (...) a lokalem użytkowym (...) jest czynnością mieszczącą się w zakresie czynności prawidłowego zarządzania. Stwierdzili, że ich zdaniem istnieją dwie wspólnoty z dwoma zakresami kompetencji w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną: wspólnota mieszkaniowa powołana do dokonywania wyłącznie czynności zwykłego zarządzania nieruchomością wspólną i wspólnota udziałowa wykonująca pozostałe czynności zarządzania, przy czym decyzje wymagają jednomyślności.

Zdaniem powodów, strona pozwana w żadnej mierze nie przedstawiła argumentów podważających zasadność powództwa głównego, a w istocie potwierdziła stan faktyczny opisany w pozwie. Powodowie podali, że wbrew twierdzeniom strony pozwanej ustawodawca nie pozostawił właścicielom lokali wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej swobody w zakresie zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną. Zdaniem powodów dyspozytywność przepisu art. 18 ustawy o własności lokali ogranicza się tylko do tego, czy w umowie zostanie ustalony sposób zarządu nieruchomością wspólną. Nielogicznym jest, zdaniem powodów nadawanie uprawnienia do zaskarżenia uchwały przez właścicieli lokali z powodu jej niezgodności z umową a jednocześnie określenie, że zawarcie takiej umowy przez właścicieli jest fakultatywne, albowiem odejmowałoby to właścicielom lokali możliwości zaskarżania uchwał z tej przyczyny.

Powodowie podtrzymali również swoje stanowisko co do tego, że pełnomocnictwo udzielone do działania w imieniu Gminy W. ma charakter ogólny i nie upoważniało do głosowania w przedmiocie uchwały (...).

Kwestionując twierdzenia strony powodowej co do tego, że uchwała nr (...) nie narusza zasad gospodarności ani interesów powodów, podali, że prace prowadzone przez Inwestora dotyczą stropu – a więc części nieruchomości wspólnych nieruchomości.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie P. i T. S. (2) są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) we W.. Tym samym są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej położonej we W. przy ul. (...).

Wspólnota istnieje od dnia 1 stycznia 1995 r., tj. od chwili wejścia w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Budynek mieszkalny położony przy ul (...) składa się z 10 wyodrębnionych lokali mieszkalnych będących przedmiotem odrębnej własności oraz 2 wyodrębnionych lokali użytkowych. Pozostałe lokale stanowią własność Gminy W..

Obecnie wspólnota składa się z następujących lokali:

1.lokalu użytkowego z którym związany jest udział wynoszący 12,36 % w nieruchomości wspólnej, właścicielami którego są G. K. i K. K. (1),

2.lokalu użytkowego nr (...) z którym związany jest udział wynoszący 2,20 % w nieruchomości wspólnej, właścicielami którego są M. S. (1) i A. S.,

3. lokalu mieszkalnego nr (...) z którym związany jest udział wynoszący 2,30 % w nieruchomości wspólnej, właścicielami którego są M. S. (1) i A. S.,

4. lokalu mieszkalnego nr (...) z którym związany jest udział wynoszący 6,03 % w nieruchomości wspólnej, właścicielami którego są D. W., S. W., P. W.,

5. lokalu mieszkalnego nr (...) z którym związany jest udział wynoszący 7,60 % w nieruchomości wspólnej, właścicielami którego są M. S. (2) i D. S.,

6.lokalu mieszkalnego nr (...) z którym związany jest udział wynoszący 6,35 % w nieruchomości wspólnej, właścicielami którego są C. D. i W. D.,

7. lokalu mieszkalnego nr (...) z którym związany jest udział wynoszący 7,50 % w nieruchomości wspólnej właścicielami którego są powodowie T. S. (1) i P. S.,

8.lokalu mieszkalnego nr (...) z którym związany jest udział wynoszący 5,72 % w nieruchomości wspólnej właścicielami którego są K. i D. K.,

9.lokalu mieszkalnego nr (...) z którym związany jest udział wynoszący 6,34 % w nieruchomości wspólnej- właścicielem którego pozostaje J. N.,

10. lokalu mieszkalnego nr (...) z którym związany jest udział wynoszący 7,83 % w nieruchomości wspólnej, właścicielami którego są I. C. i M. M. (1),

11. lokalu mieszkalnego nr (...) z którym związany jest udział wynoszący 5,75 % w nieruchomości wspólnej, właścicielem którego jest A. Z. ,

12. lokalu mieszkalnego nr (...) z którym związany jest udział wynoszący 6,10 % w nieruchomości wspólnej, właścicielem którego jest H. C..

Właścicielem pozostałych lokali pozostaje Gmina W. w udziale 23,92 % we współwłasności nieruchomości wspólnej.

(**okoliczność bezsporna, a nadto:**

pismo (...) W. z dnia 15 listopada 1994 r., k. 61-63,

uchwała (...) Zarządu Miasta W. z dnia 8 stycznia 2002 r., k. 64,

karta do głosowania nad uchwałą nr (...), k. 6v.,

przesłuchanie powoda T. S. (1) na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2018 r., protokół elektroniczny z rozprawy 00:06:18-00:42:10, a nadto protokół skrócony z rozprawy, k. 179-180)

Uchwałą nr (...) z dnia 21 czerwca 2001 r. zarząd nieruchomością wspólną został powierzony na czas nieokreślony Zakładowi (...) sp. z o.o. we W..

Postanowieniem z dnia 23 listopada 2005 r. Sądu Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w sprawie II Ca 975/05 wskutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu z dnia 10 marca 2005 r. w sprawie sygn. akt IX Ns 79/04, stwierdzono, iż powierzenie zarządu w drodze tej uchwały było nieprawidłowe.

(**dowód:** postanowienie Sądu Okręgowego we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy z dnia 23 listopada 2005 r. II Ca 975/05, k. 71-76)

Po wydaniu ww. orzeczenia właściciele lokali wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nie zawierali umowy o sposobie zarządzania nieruchomością wspólną, ani nie ustanowili zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia IX Wydział Cywilny wyznaczył więc zarządcę przymusowego dla pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, w osobie M. G. (2).

(**okoliczność bezsporna, a ponadto dowody:**

postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu IX Wydział Cywilny z dnia 27 lipca 2010 r., sygn.. akt IX Ns 635/09 , k. 78)

Powód P. S. złożył zarządcy przymusowemu M. G. (1) projekt umowy o sposobie sprawowania zarządu nieruchomością wspólną. Zarządca przymusowy przekazał projekt umowy sporządzony przez powoda pozostałym właścicielom lokali, tworzącym Wspólnotę Mieszkaniową.

Gmina W., będąca członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nie wyrażała zgody na zawarcie umowy o sposobie zarządzania nieruchomością wspólną w kształcie zaproponowanym przez powoda. Gmina W. w piśmie z dnia 13 września 2010 r. wskazała powodowi T. S. (1), że Prezydent Miasta nie udzielił pełnomocnictwa P. D. Zarządu Komunalnego do reprezentowania go przy zawieraniu umów w formie aktu notarialnego określających sposób zarządu nieruchomością wspólną oraz do składania w imieniu Gminy W. niezbędnych w tym zakresie oświadczeń, zapewnień, wniosków, dokumentów, podpisów, a także dokonywania innych czynności niezbędnych do sporządzenia aktów notarialnych. Gmina W. wskazywała T. S. (1) m.in., że część zapisów przedłożonego przez niego projektu umowy nie różni się od postanowień ustawy o własności lokali, a pozostała część jest sprzeczna z tymi postanowieniami.

(**dowód:** pismo z dnia 31 października 2011 r., k. 33,

projekt umowy z dnia 30 września 2011 r. 34 – 48,

pismo z dnia 13 września 2010 r., k. 49,

pismo z dnia 7 listopada 2013 r., k. 50,

pismo z dnia 4 grudnia 2013 r., k.51,

wiadomość e-mail z dnia 1 marca 2016 r., k. 163 – 175,

wiadomość e-mail z dnia 5 września 2017 r., k. 176)

M. i A. S. są współwłaścicielami lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 17,46 m² z którym związany jest udział wynoszący 2,20 % udziałów w nieruchomości wspólnej oraz lokalu nr (...) o powierzchni 18,26 m² z którym związany jest udział wynoszący 2,30% w częściach nieruchomości wspólnej, położonych w nieruchomości przy ul. (...) we W..

(**dowód:**

karta głosowania nad uchwałą nr (...), k. 6v.,

zeznania świadka A. S. na rozprawie w dniu 22 lutego 2018 r. protokół elektroniczny z rozprawy 00:01:09 – 00:19:20 , a nadto protokół skrócony, k. 151)

W dniu 11 marca 2016 r. M. i A. S. zwrócili się do (...) – (...) sp. z o.o. we W. o przygotowanie uchwały (...) kamienicy przy ul. (...) o wyrażeniu zgody na przebudowę lokalu użytkowego przy ul. (...) i lokalu mieszkalnego przy ul. (...). Jako planowany zakres robót wskazali: wykonanie przebicia stropu pomiędzy mieszkaniem a lokalem użytkowym usytuowanym w parterze budynku, rozebranie ścianki działowej w przedpokoju mieszkania, zamurowanie otworu drzwiowego do łazienki i wykonanie nowego od strony pokoju, montaż schodów, roboty wykończeniowe – wykończenie ścian, posadzki w obrębie prowadzonych prac, wymalowania.

(**dowód:** pismo z dnia 11 marca 2016 r., k. 5,

zeznania świadka A. S. na rozprawie w dniu 22 lutego 2018 r. protokół elektroniczny z rozprawy 00:01:09 – 00:19:20, a nadto protokół skrócony, k. 151)

Dnia 25 sierpnia 2014 r. Prezydent W. udzielił P. D. (...) we W. pełnomocnictwa:

1. pełnomocnictwa ogólnego do kierowania (...) oraz reprezentowania go na zewnątrz w zakresie objętym statutem Zarządu,

2. pełnomocnictwa szczególnego do jednoosobowego składania oświadczeń woli przy podejmowaniu czynności wynikających ze sprawowania zarządu zasobem komunalnym Gminy W., w tym do:

pkt 30) reprezentowania Gminy W. we wszystkich sprawach we wspólnotach mieszkaniowych,

pkt 31) udzielania w imieniu Gminy jako jednego z właścicieli we wspólnotach mieszkaniowych zgody na:

a) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, modernizację, termomodernizację, remont kapitalny rozbiórkę nieruchomości wspólnej,

b) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej,

c) ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy nieruchomości wspólnej,

d) zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w następstwie powstania odrębnej własności lokalu mieszkalnego wybudowanego, nadbudowanego lub przebudowanego, a także w następstwie korekty udziału,

e) sprzedaż samodzielnego lokalu powstałego w następstwie przebudowy lub rozbudowy nieruchomości wspólnej bądź sprzedaż dobudowanej części wspólnej do istniejącego już samodzielnego, wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz na związaną ze sprzedażą zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej,

Pełnomocnictwo obejmowało również upoważnienie do udzielania dalszych pełnomocnictw pracownikom (...), innym osobom oraz zarządcom do wykonywania określonych czynności wynikających z tego pełnomocnictwa.

(**dowód:** pełnomocnictwo nr (...) z dnia 25 sierpnia 2014 r., k. 29-30 v.)

W dniu 2 stycznia 2017 r. P. P. (2) udzielił pracownikowi (...) W. N. pełnomocnictwa do reprezentowania Gminy W. jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych oraz podejmowania uchwał w jej imieniu w zakresie m.in. dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane oraz przebudowy nieruchomości wspólnej.

(**dowód:** pełnomocnictwo nr (...) z dnia 2 stycznia 2017 r., k. 32)

Uchwałą nr (...) podjętą w dniu 27 lutego 2017 r. w drodze indywidualnego zbierania głosów właścicieli nieruchomości wspólnej położonej we W. przy ul. (...) tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w sprawie zgody na wykonanie przebudowy lokali nr (...) i (...) lu właściciele wyrazili zgodę na wykonanie przebudowy wymienionych lokali. W uchwale ustalono, że prace zostaną wykonane pod nadzorem osób posiadających odpowiednie uprawnienia, koszt robót pokryje w całości Inwestor. Podobnie, zgodnie z treścią uchwały, to Inwestora obciążać będzie doprowadzenie części wspólnych nieruchomości do stanu pierwotnego w przypadku ich uszkodzenia oraz utrzymanie czystości w częściach wspólnych nieruchomości podczas prowadzenia prac, wywożenie bieżące gruzu z rozbiórki. Nadto uchwała stwierdza, że prace mają zostać wykonane zgodnie z zakresem wskazanym we wniosku z dnia 11 marca 2016 r. Zgodnie z treścią uchwały Inwestor winien uzyskać niezbędne uzgodnienia, opinie i pozwolenia (np. (...)), zgłosić zakończenie robót zarządcy wraz z oświadczeniem kierownika budowy, dokonać próby szczelności instalacji gazowej, a dokument z próby przedłożyć zarządcy (§ 2 uchwały).

Uchwała stanowiła zgodę na dysponowanie nieruchomością przez Inwestora na cele budowlane oraz składania stosownych oświadczeń w zakresie prac ujętych w § 1 uchwały.

Uchwała uzyskała 59,89 % głosów za jej podjęciem, w tym:

- M. i A. S. oddali głosy za podjęciem uchwały dysponując łącznie 4,50 % udziałów w nieruchomości wspólnej,
- D. W. oddała głos za podjęciem uchwały dysponując 2,01 % udziałów w nieruchomości wspólnej,
- S. W. oddał głos za podjęciem uchwały dysponując 2,01 % udziałów w nieruchomości wspólnej,
- P. W. oddał głos za podjęciem uchwały dysponując 2,01 % udziałów w nieruchomości wspólnej,
- J. N. oddała głos za podjęciem uchwały dysponując 6,34 % udziałów w nieruchomości wspólnej,
- I. C. oddała głos za podjęciem uchwały dysponując 3,915 % udziałów w nieruchomości wspólnej,
- M. M. (3) oddał głos za podjęciem uchwały dysponując 3,915 % udziałów w nieruchomości wspólnej,
- G. i K. K. (1) oddali głos za podjęciem uchwały dysponując 12,36 % udziałów w nieruchomości wspólnej,
- Gmina W. oddała głosy za podjęciem uchwały dysponując 22,83% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Istotą zaskarżonej przez powodów uchwały jest usunięcie części stropu pomiędzy lokalami nr (...) i (...) stanowiącymi własność M. i A. S.. Planują oni połączyć te lokale za pomocą schodów, co ułatwi komunikację między tymi lokalami, usprawni prowadzenie w nich działalności gospodarczej przez ich właścicieli.

(**dowód:** uchwała nr (...), k. 28,

zeznania świadka A. S. na rozprawie w dniu 22 lutego 2018 r. protokół elektroniczny z rozprawy 00:01:09 – 00:19:20, a nadto protokół skrócony, k. 151)

Pismem z dnia 14 marca 2017 r. zarządca przymusowy M. G. (1) powiadomiła powodów o tym, że większością głosów liczoną według wielkości udziałów podjęto uchwałę nr (...) w sprawie zgody na wykonanie przebudowy lokali nr (...) i (...) lu.

(**dowód:** pismo z dnia 14 marca 2017 r. skierowane do pozwanych, k. 4)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie zarówno w zakresie żądania głównego jak i żądań ewentualnych.

Powodowie domagali się w stosunku do zaskarżonej uchwały nr (...) ustalenia jej nieistnienia, a jako ewentualne, powodowie zgłosili żądanie stwierdzenia nieważności tej uchwały i w dalszej kolejności ewentualnego jej uchylenia.

Uzasadniając żądania zgłoszone w pozwie powodowie wskazywali na obowiązek zawarcia przez właścicieli lokali umowy o sposobie zarządzania nieruchomością wspólną, konieczność podejmowania uchwał przez właścicieli lokali w sposób jednomyślny, brak umocowania osób głosujących za podjęciem uchwały nr (...), sprzeczność uchwały z przepisami prawa, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesem powodów.

Strona pozwana wnosząc o oddalenie powództwa w całości argumentowała, że zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali zawarcie umowy o sposobie zarządzania nieruchomością wspólną przez właścicieli lokali jest fakultatywne, dodatkowo wskazywała na regulacje ustawowe zgodnie z którymi uchwały właścicieli podejmowane są większością głosów. Kwestionując stanowisko powodów co do braku prawidłowego umocowania pełnomocnika Gminy W. wskazywała na upoważnienie go przez (...) do głosowania w sprawach związanych ze wspólnotami mieszkaniowymi, których Gmina W. jest członkiem. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa polemizowała również z zarzutami powodów co do naruszenia przepisów prawa, zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną oraz ich interesów. Wyjaśniała, że powodowie nie zajmują lokalu mieszkalnego nr (...), którego prawo własności im przysługuje i z tego względu nawet prowadzone przejściowo prace modernizacyjne nie mogą stanowić dla nich dolegliwości.

Do rozstrzygnięcia przez Sąd pozostawały więc takie kwestie jak ta, czy właściciele lokali wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej mają obowiązek zawarcia umowy o sposobie zarządzania nieruchomością wspólną, a jeżeli takiej umowy nie zawarli to w jaki sposób – przy jakiej ilości głosów oddanych za przyjęciem uchwały – uchwały te podejmowane są w sposób skuteczny. Nadto, Sąd w niniejszym postępowaniu musiał zweryfikować ważność głosów oddanych za przyjęciem zaskarżonej uchwały przez pełnomocnika Gminy W., A. S. oraz K. K. (1). Wreszcie zbadaniu podlegało to, czy zaskarżona przez powodów uchwała nr (...) jest sprzeczna z prawem, z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną, a także czy narusza interes powodów, jako członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o materiał dowodowy, który stanowiły zarówno dowody z dokumentów, w szczególności zaskarżona uchwała nr (...) wraz z kartą do głosowania, jak też dowód z zeznań świadka A. S. oraz przesłuchania powoda T. S. (1). Nadto przeważającą część okoliczności relewantnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy w zakresie zarządu nieruchomością wspólną strony pozwanej można było ustalić w zupełności na podstawie zebranych dowodów z dokumentów. Sąd nie miał wątpliwości co do ich autentyczności, a ich moc dowodowa nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania.

Zgłoszone przez powodów żądanie ustalenia nieistnienia uchwały nr (...) znajdowało oparcie w treści przepisu art. 189 k.p.c., zgodnie z którym można żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Zgodnie z ugruntowanym w judykaturze stanowiskiem, powództwo wytaczane w trybie art. 189 k.p.c. jest powództwem o charakterze bezterminowym, którego ustawa nie ogranicza czasowo – odmiennie niż powództwo wytoczone w trybie art. 25 u.w.l., na wytoczenie którego przewidziany jest 6-tygodniowy termin (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2015 r., sygn. akt I CSK 773/14).

Powództwo o stwierdzenie nieważności bądź nieistnienia czynności prawnej (ustalające – pozytywne bądź negatywne) może wnieść każdy, kto ma w tym interes prawny, rozumiany jako merytoryczną okoliczność, która warunkuje możliwość zbadania zasadności roszczenia ustalającego, tj. taką okoliczność, która uprawnia sąd do sprawdzenia i ustalenia twierdzeń powoda o tym, że określony przez niego w powództwie stosunek prawny lub prawo istnieje bądź nie istnieje (T. Rowiński, *Interes prawny w procesie cywilnym i postępowaniu nieprocesowym*, Warszawa 1971, s. 83). Innymi słowy, powód z orzeczenia w przedmiocie powództwa ustalającego, musi mieć określoną korzyść związaną z jego sytuacją prawną.

W niniejszym postępowaniu powodowie T. S. (1) i P. S., którym przysługuje prawo własności lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) jako członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) we W., niewątpliwie posiadali interes prawny w uzyskaniu rozstrzygnięcia w postaci orzeczenia stwierdzającego nieistnienie uchwał, która to okoliczność przesądza jednocześnie o ich legitymacji procesowej. Powodowie bowiem jako członkowie pozwanej Wspólnoty mimo głosów oddanych przeciwko kwestionowanej uchwale dzielą wszystkie – zarówno pozytywne jak i negatywne skutki i obciążenia związane z jej podjęciem przez pozwaną Wspólnotę.

O tzw. nieistniejących czynnościach prawnych można mówić w sytuacji, gdy czynności te dotknięte są podstawowymi, najcięższymi uchybieniami, tj. dokonane zostały z naruszeniem konstytutywnych reguł dotyczących danej czynności, np.: nie dokończono czynności albo nie zawarto w niej tych elementów, które dla bytu czynności mają konstytutywne znaczenie, albo nie uzgodniono essentialia negotii lub też nie złożono odpowiednich oświadczeń woli. Chodzi tu jedynie o przypadki kwalifikowanego lub rażącego naruszenia istotnych norm proceduralnych lub konstruujących tryb podejmowania uchwał. Uznana za nieistniejącą może zostać jedynie uchwała w przypadku najpoważniejszych wad wykluczających wyrażenie oświadczenia woli uprawnionych podmiotów choćby z naruszeniem przepisów prawa. Przykładem podstawowego uchybienia w zakresie elementów konstytucyjnych uchwały, statuującym taką uchwałę jako nieistniejącą, jest np.: brak wymaganej w ustawie lub w statucie większości głosów do podjęcia uchwały albo brak na walnym zgromadzeniu quorum (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 2005 r. sygn. akt II CK 628/04 M. Spół. 2006/2/16). Przekonujące, zdaniem Sądu Okręgowego, są poglądy doktryny, zgodnie z którymi termin "czynność prawna nieistniejąca" oznacza sytuację, gdy ktoś nie zachował się w sposób, który uzasadniałby zakwalifikowanie tego zachowania jako oświadczenia woli. Jeżeli natomiast zostanie stwierdzone istnienie oświadczenia woli, to występuje swoiste domniemanie jego skuteczności.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, zdaniem Sądu stwierdzić należało, że zaskarżona uchwała została podjęta i istnieje w obrocie prawnym.

W toku przeprowadzonego postępowania dowodowego ustalono, że w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nie doszło ostatecznie do zawarcia umowy ustalającej sposób zarządu nieruchomością wspólną. Mylnie jednak wywodzili powodowie, że w związku z tym zastosowanie znajdują przepisy ustawowe o zarządzie nieruchomością. Obecnie bowiem pozwana wspólnota posiada zarządcę przymusowego w osobie M. G. (3). Do podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (a taką czynnością jest bez wątpienia rozebranie części stropu stanowiącego nieruchomość wspólną) należy więc przyjmować ustawowe rozwiązania wynikające z aktualnie obowiązujących przepisów prawa. Do obliczania głosów w głosowaniu nad uchwałami będzie tu miał zastosowanie właśnie kwestionowany przez powodów art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, który stanowi, iż w razie braku odmiennego uregulowania, uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Nie jest przy tym wymagane istnienie kworum w postaci minimalnej liczby uczestników głosowania (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 25 stycznia 2017 r. I ACA 707/16). Nie mieli więc racji powodowie w zakresie, w jakim twierdzili, że warunkiem poddania uchwały pod głosowanie jest wcześniejsze zawarcie przez właścicieli umowy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną. Powodowie twierdzili również, że w braku zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną podejmowane uchwały powinny być podejmowane w sposób jednomyślny. Z takim stanowiskiem P. S. i T. S. (1) nie sposób się zgodzić. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciele lokali mogą, a nie muszą określić sposób zarządu nieruchomością wspólną. Zawarcie umowy określającej sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną nie jest – jak to uważają powodowie –

obowiązkiem właścicieli, ale ich uprawnieniem, z którego mogą, ale nie muszą skorzystać. Przepis nie nakłada zatem obowiązku określenia ani w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu ani w umowie zawartej później sposobu zarządu nieruchomością. Niewątpliwie właściciele lokali mogą podejmować uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej także wówczas, gdy uprzednio nie określili zarządu nieruchomością wspólną. Bez znaczenia pozostaje więc okoliczności, że pozwana wspólnota mieszkaniowa zarządzana jest przez zarządcę przymusowego w osobie M. G. (2). Mylnie są co za tym idzie również stawiane przez powodów tezy co do tego, że dyspozytywność przepisu art 18 ust. 1 ustawy o własności lokali dotyczy jedynie treści i elementów umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną, której zawarcie – co do zasady- jest obowiązkowe.

Mając na uwadze powyższe wywody roszczenie powodów o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) należało jako nieuzasadnione, oddalić.

Powodowie w ramach żądania ewentualnego domagali się stwierdzenia nieważności uchwały nr (...). Roszczenie powodów o stwierdzenie nieważności uchwały również znajdowało oparcie w przepisie art. 189 k.p.c., zatem aby nie powielać rozważań poczynionych powyżej należy odnieść je również do przedmiotowego roszczenia. Jednocześnie zastosowanie znajdował przepis art. 58 k.c. W myśl tego przepisu, czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy, jest nieważna chyba, że właściwy przepis powoduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Zaznaczyć przy tym trzeba, że powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały nie jest tożsame z powództwem o ustalenie jej nieważności. Różnica między uchwałą bezwzględnie nieważną, a nieistniejącą sprowadza się do tego, że w przypadku tej pierwszej z przyczyn merytorycznych, bądź formalnych uchwała jest nieważna od samego początku, w drugim wypadku uchwale towarzyszą tak daleko idące uchybienia, że w ogóle nie można mówić o jej podjęciu (zob. Własność lokali, komentarz, Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa 2007 r., autor - R.Strzelczyk i A.Turlej, s.449). Sprzeczność z ustawą, o której mowa w art. 58 k.c. oznacza sprzeczność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa zawartymi w aktach rangi ustawowej. Nieważność, o której mowa w tym przepisie jest więc nieważnością bezwzględną, co oznacza że czynność prawna nie wywołuje żadnych skutków w sferze cywilnoprawnej od chwili jej dokonania (ex tunc).

Powodowie na uzasadnienie zgłaszanego żądania o ustalenie nieważności zaskarżonej przez siebie uchwały zarzucali przede wszystkim nieprawidłowe umocowanie pełnomocnika Gminy W.. Zdaniem powodów nie posiadał on wymaganego pełnomocnictwa rodzajowego udzielonego przez Dyrektora Zarządu Komunalnego we W.. Również głosy oddane przez K. K. (1) i A. S. zdaniem powodów należało uznać za nieważne, albowiem nie dysponowali oni pełnomocnictwami rodzajowymi swoich małżonek do głosowania nad zaskarżoną uchwałą. W konsekwencji, jak powoływali, uchwała nr (...) nie uzyskała większości głosów oddanych za jej przyjęciem.

Odnosząc się szczegółowo do podniesionego powyżej zarzutu, należy w pierwszej kolejności wskazać, że o zakresie pełnomocnictwa ogólnego oraz rodzajowego stanowi art. 98 k.c. i stosownie do jego brzmienia pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu, zaś do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnej czynności. Zgodnie z ugruntowanymi poglądami kryterium rozróżnienia między pełnomocnictwem ogólnym, a rodzajowym jest zakres umocowania do działania w imieniu mocodawcy. Pełnomocnictwo ogólne nie określa ani nie wyodrębnia czynności prawnych, do jakich pełnomocnik został umocowany, natomiast pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot. Jeżeli rodzaj czynności prawnej nie jest w pełnomocnictwie określony w sposób wyraźny, dla ustalenia rzeczywistej woli reprezentowanego mają zastosowanie reguły interpretacyjne obowiązujące przy tłumaczeniu oświadczeń woli (art. 56 i 65 k.c.) (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 04 listopada 1998 r., sygn. akt II CKN 866/97, OSNC 1999, nr 3, poz. 66).

Odnosząc się do rodzaju pełnomocnictwa jakie wymagane jest do ważnego oddania głosu przy podejmowaniu uchwał wspólnot mieszkaniowych Sąd podziela pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2002 r., sygn. akt II CKN 1479/00, OSNC 2004/1/8, w którym wskazano, że do głosowania w przedmiocie uchwały wspólnoty, co do zasady, konieczne jest pełnomocnictwo rodzajowe, które winno obejmować określenie rodzaju czynności, w sprawie której głosowanie ma nastąpić. Skuteczne umocowanie do głosowania nad uchwałą wspólnoty mieszkaniowej

w sprawie przekraczającej zakres zwykłego zarządu musi więc określać sprawę, w jakiej uchwała ma zostać podjęta lub być tak sformułowane, aby przy użyciu reguł interpretacyjnych z art. 65 § 1 k.c. możliwe było odkodowanie, czego uchwała ma dotyczyć. Pełnomocnictwa, które w swej treści zawierają jedynie wskazanie, że uprawniają do głosowania nad uchwałami, a zatem odnoszą się do wszystkich uchwał, lub też do wszelkich czynności, jak również pełnomocnictwa np. ze wskazaniem uprawnienia do reprezentowania przed wspólnotą mieszkaniową nie mogą być uznane za pełnomocnictwa rodzajowe (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 06 lutego 2017 r. sygn.. akt I ACa 2217/15).

Biorąc pod uwagę powyższe, należało stwierdzić, że w niniejszej sprawie zostały przedłożone wszelkie dokumenty stanowiące podstawę do uznania, że pełnomocnik Gminy W. głosował za przyjęciem zaskarżonej uchwały oddając głos w sposób ważny i skuteczny. W aktach sprawy na karcie numer 29 znajduje się dokument pełnomocnictwa nr (...) z dnia 25 sierpnia 2014 r. udzielonego przez Prezydenta W. P. P. (2), będącego (...) (...) we W.. Treść tego dokumentu w ustępie 2 pkt 31a wprost wskazuje, że pełnomocnictwo obejmuje udzielenie w imieniu Gminy wyrażenie zgody na przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, modernizację, termomodernizację, remont kapitalny, rozbiórkę nieruchomości wspólnej. Osobą bezpośrednio głosującą za przyjęciem zaskarżonej uchwały był natomiast na podstawie pełnomocnictwa nr (...) z dnia 1 stycznia 2017 r. W. N. upoważniony przez (...) do reprezentowania Gminy W., jako właściciela lokali we wspólnotach mieszkaniowych oraz podejmowania uchwał w ich imieniu w zakresie: dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane (pkt 5 pełnomocnictwa) oraz do przebudowy nieruchomości wspólnej (pkt 7 pełnomocnictwa).

Rozstrzygając więc wątpliwości powodów co do zakresu umocowania zarówno (...) we W. – P. P. (2), jak i bezpośrednio głosującego za przyjęciem uchwały W. N., należało uznać, że obaj legitymowali się na dzień jej podejmowania pełnomocnictwami rodzajowymi, które w sposób wyraźny umocowywały ich do działania w zakresie odpowiadającym treści zaskarżonej uchwały nr (...).

Odnosząc się kolejno do kwestii umocowania K. K. (1) i A. S. do głosowania nad przedmiotową uchwałą w imieniu małżonek- K. K. (2) i M. S. (1) to zastosowanie znajdują przepisy art. 36 i 37 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Zgodnie z brzmieniem art. 36 § 1 i 2 k.r.o. oboje małżonkowie są obowiązani współdziałać w zarządzie majątkiem wspólnym, w szczególności udzielać sobie wzajemnie informacji o stanie majątku wspólnego, o wykonywaniu zarządu majątkiem wspólnym i o zobowiązaniach obciążających majątek wspólny. Każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba, że przepisy poniższe stanowią inaczej. Wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do zachowania tego majątku. Z kolei zgodnie z art. 37 § 1 k.r.o. zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania:

- 1) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego, jak również prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków;
- 2) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia prawa rzeczowego, którego przedmiotem jest budynek lub lokal;
- 3) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia i wydzierżawienia gospodarstwa rolnego lub przedsiębiorstwa;
- 4) darowizny z majątku wspólnego, z wyjątkiem drobnych darowizn zwyczajowo przyjętych.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy podkreślić, że każdy z małżonków pozostających we wspólności majątkowej małżeńskiej może sprawować zarząd majątkiem wspólnym niezależnie od tego czy dana czynność której dokonuje mieści się w zakresie czynności zwykłego zarządu, czy też czynności poza ten zakres wykraczającej. Ewentualnie wymagana zgoda dotyczy czynności enumeratywnie wymienionych w przepisie art. 37 § 1 k.r.o. Analiza treści tego przepisu nie pozwala na stwierdzenie, że do oddania głosu za przyjęciem uchwały w przedmiocie przebudowy lokalu nr (...) i (...) lu zarówno przez K. K. (1) i A. S. wymagana była zgoda czy też pełnomocnictwo ich małżonek jako współwłaścicieli lokali wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej.

Reasumując, również zarzut powodów dotyczący nieważności głosów oddanych za przyjęciem zaskarżonej przez nich uchwały a skutkujący uznaniem, że sama uchwała jest nieważna, należało uznać za chyby.

W ocenie Sądu również żądanie uchylenia zaskarżonej przez powodów uchwały nie zasługiwało na uwzględnienie.

Stosownie do treści przepisu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy, przy czym powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 1a). Podkreślenia wymaga, że użyte w ustawie sformułowanie „zaskarżenie uchwały” oznacza wniesienie pozwu o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Istnieje także możliwość wniesienia pozwu o ustalenie nieistnienia lub też nieważności uchwały.

Jak wynika z przytoczonego przepisu przesłankami, o które można skutecznie oprzeć powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej są: niezgodność uchwały z prawem, niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, inne naruszenie interesów właściciela lokalu składającego skargę. Podkreślenia wymaga, iż niezgodność uchwały z prawem może się wyrażać zarówno w samej treści uchwały, jak również w wadach prowadzących do jej wydania, co oznacza możliwość podnoszenia zarzutów merytorycznych jak i formalnych. Właściciel lokalu może zatem kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały. Jednakże tego rodzaju zarzuty mogą uzasadniać powództwo uchylenie uchwały wówczas, gdy sposób podjęcia mógł mieć wpływ na treść uchwały (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu w wyroku z dnia 13 grudnia 2006 r., sygn. akt I ACa 589/06).

Uzasadnieniem zgłaszanego przez powodów żądania była niezgodność uchwały nr (...) z przepisami prawa, niezgodność z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie interesów powodów. Powodowie wskazali, że uchwała pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej narusza przepis art. 22 ust. 4 ustawy o własności lokali bowiem zgody na połączenie lokali o tym samym przeznaczeniu nie można zastąpić zgodą na przebudowę tych lokali. Nadto, narusza przepis art. 71 ust 2 pkt 3. w zw. z art. 3 pkt 11 ustawy Prawo budowlane albowiem uchwała nie może udzielić zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane jako, że uchwała nie jest stosunkiem zobowiązaniowym przewidującym uprawnienie do wykonywania robót budowlanych. Podkreślali, że stosunkiem zobowiązaniowym jest wyłącznie umowa zawarta pomiędzy współwłaścicielami budynku a inwestorem. Naruszenia swojego interesu powodowie upatrywali przede wszystkim w ograniczeniu ich prawa do określania sposobu i zasad zarządzania nieruchomością wspólną w umowie właścicieli lokali zawartej w formie aktu notarialnego. Podawali, że treść uchwały bezprawnie zastępuje w zakresie zgody kodeksową jednomyślną większością.

W ocenie Sądu żaden z argumentów podnoszonych przez powodów celem wykazania istnienia podstaw do uchylenia zaskarżonej przez nich uchwały nie zasługiwał na uwzględnienie. Po pierwsze, żaden przepis ustawy o własności lokali nie wskazuje ażeby niemożliwym było połączenie lokalu użytkowego z lokalem mieszkalnym. Przepis art. 22 ust.4 ustawy o własności lokali stanowi bowiem jedynie, że połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu wymaga zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale. W razie odmowy zainteresowany właściciel lokalu może żądać rozstrzygnięcia przez sąd. Cytowany przepis jako jedyny wymóg który spełnić muszą lokale podlegające połączeniu stawia taki mianowicie aby lokale te nosiły cechę samodzielności. Nie wspomina natomiast o tym ażeby lokale te musiały posiadać to samo przeznaczenie – albo użytkowe albo mieszkalne. Bezpodstawnym były również zarzuty powodów co do sprzeczności zaskarżonej przez nich uchwały z przepisem art. 71 ust 2 pkt 3. w zw. z art. 3 pkt 11 ustawy Prawo budowlane albowiem powodowie nie wykazali, że w ogóle nastąpiło przekształcenie któregośkolwiek z lokali których własność przysługuje powodom a tym bardziej, że przekształcenie to nastąpiło z pogwałceniem przepisów prawa materialnego czy też procedury zgodnie z którą miałyby się to odbywać. W ocenie Sądu zaskarżona uchwała nie narusza również interesu powodów, tj. ich prawa do zarządzania nieruchomością wspólną w sposób ustalony w umowie. Jak już zostało wskazane, zawarcie umowy o zarząd nieruchomością wspólną jest czynnością dobrowolną i członkowie wchodzący w skład wspólnoty nie mają obowiązku regulować tych kwestii w sposób umowny. Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowe, jak wykazało przeprowadzone postępowanie dowodowe podejmują próby zawarcia takiej umowy, które dotychczas

okazywały się bezskuteczne. Odnosząc się natomiast do zarzutu powodów w przedmiocie naruszenia przez zaskarżoną uchwałą zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, to po pierwsze powodowie nie sprecyzowali w jaki sposób jej treść miałaby stać w opozycji do tej zasady. Po drugie należy mieć na względzie, że wykonanie uchwały będzie przynosiło skutki przede wszystkim lokalom stanowiącym własność M. i A. S.. Jediną ingerencją w części nieruchomości wspólnej będzie wydrążenie otworu w stropie między tymi lokalami. Trudno jednak mówić, aby ta czynność stała w sprzeczności czy też była niezgodna z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną. Prawidłowe wykonywanie czynności z zakresu zarządzania i administrowania wspólną nieruchomością oznacza poprawne gospodarczo, zgodne z dobrymi obyczajami i standardami zarządczymi, wykonywanie niezbędnych działań, których wymaga wspólna własność. Naruszenia takich zasad powodowie nie wykazali, a nawet nie przedstawili skonkretyzowanych zarzutów idących w tym kierunku, nie dostrzegł tego rodzaju wadliwości w skarżonej uchwale również Sąd.

Wobec powyższego, a to bezzasadności żądań zgłoszonych przez powodów powództwo podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w pkt I. sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zapadło w oparciu o regulację art. 98 k.p.c. Powodowie przegrali proces w całości, stąd Sąd zasądził od każdego z nich kwotę 180 zł tytułem kosztów procesu stanowiących wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej ustalone w oparciu o § 8 ust 1 w zw. z § 20 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. o opłatach za czynności radców prawnych (Dz.U.2018.265 j.t.).