

Sygn. akt I C 989/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Tomasz Sobieraj

Protokolant: Anna Domozych

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2014 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa: B. G., J. J. i P. G.

przeciwko: Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej A. B.

o ustalenie nieistnienia uchwał

oddala powództwo.

Sędzia Sądu Okręgowego Tomasz Sobieraj

Sygn. akt I C 989/13

UZASADNIENIE

Powodowie B. G., J. J., P. G. w pozwie wniesionym w dniu 27 sierpnia 2013 roku przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. zażądali:

1/ ustalenia nieistnienia uchwały numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. z dnia 3 kwietnia 2013 roku w sprawie odwołania B. G., J. J., P. G., L. B., Z. K., A. S., Z. Ż. z funkcji członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S.;

2/ ustalenia nieistnienia uchwały numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. z dnia 8 kwietnia 2013 roku w sprawie powołania A. B., G. O., M. N. na członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S..

W uzasadnieniu pozwu powodowie oświadczyli, że Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S., w skład którego wchodził powódowie, na dzień 8 kwietnia 2013 roku zwołał zebranie właścicieli lokali. Według powodów - na powyższym zebraniu stanęli A. B., G. O., M. N., które przedstawiły oświadczenie złożone przed notariuszem M. O., że zostały powołane na członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S.. Powodowie wskazali, że z tego oświadczenia wynikało, że zostały podjęte uchwała numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. z dnia 3 kwietnia 2013 roku w sprawie odwołania B. G., J. J., P. G., L. B., Z. K., A. S., Z. Ż. z funkcji członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. oraz uchwała numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. z dnia 8 kwietnia 2013 roku w sprawie powołania A. B., G. O., M. N. na członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy

ulicy (...) w S.. Strona powodowa podniosła, że Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. nie zarządzał i nie zbierał głosów dotyczących powyższych uchwał, jak również nie wiedział o zbieraniu tych podpisów. Powodowie wskazali, że powyższe uchwały i listy do głosowania nad uchwałami nie zostały przedłożone zarządowi i administratorowi wspólnoty. Według powodów - z informacji uzyskanych przez niektórych właścicieli osoby zbierające głosy dotyczące zaskarżonych uchwał informowały właścicieli, że te uchwały dotyczą obniżenia stawki funduszu remontowego. Zdaniem powodów - przeprowadzone we wspólnocie mieszkaniowej głosowanie przez osoby nieuprawnione narusza przepisy prawa, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy właścicieli, a tym samym uchwały podjęte w ten sposób są wadliwe i powinny być wyeliminowane z obrotu prawnego. Powodowie podnieśli, że mają interes prawny w wytoczeniu powództwa ustaleniu nieistnienia uchwał numer (...) i numer (...), albowiem A. B., G. O., M. N. na podstawie powyższych uchwał uważają, że są zarządem i mają prawo reprezentować wspólnotę [k. 2 - 6 akt].

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w S. reprezentowana przez zarząd w osobach A. B., G. O., M. N., K. L. i M. S. (1) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana po pierwsze podniosła, że powództwo zostało wytoczone po upływie sześciotygodniowego terminu do jego wniesienia wynikającego z art. 25 ustawy o własności lokali.

Pozwana po drugie wskazała, że nie zaistniały żadne okoliczności uzasadniające twierdzenie o nieistnieniu zaskarżonych uchwał. Pozwana podkreśliła, że uchwały zostały podjęte zgodnie z przepisami i uzyskały wymaganą większość. Według pozwanej - za uchwałami głosowali właściciele dysponujący 562, (...) udziałów, z tym, że w zakresie 27, (...) udziałów można mieć wątpliwości co do skutecznego oddania głosów. Pozwana zaprzeczyła jednocześnie, aby A. B., G. O., M. N. zbierając podpisy pod zaskarżonymi uchwałami informowały, że te uchwały dotyczą obniżenia funduszu remontowego. Pozwana wskazała, że w tym samym czasie rzeczywiście były zbierane podpisy pod uchwałą dotyczącą obniżenia stawki funduszu remontowego, która została podjęta w dniu 24 kwietnia 2013 roku.

Pozwana przyznała, że zaskarżone uchwały zbierały osoby nieuprawnione, jednak jej zdaniem - powyższa wadliwość nie wpłynęła na treść uchwał i nie uzasadnia zarzutu nieistnienia powyższych uchwał. Dodatkowo pozwana wskazała, że przyczyną takiego trybu zbierania podpisów było stanowisko poprzedniego zarządu, który nie poddawał pod głosowanie uprzednio zgłoszonych wniosków o uzupełnienie składu zarządu i ograniczał aktywność członków wspólnoty w zakresie realizacji prawa do kontroli działalności zarządu [k. 45 - 49 akt].

W piśmie procesowym z dnia 25 września 2013 roku interwencję uboczną po stronie pozwanej zgłosiła A. B., wnosząc o oddalenie powództwa i o zasądzenie od pozwanych na rzecz interwenienta ubocznego kosztów procesu według norm przepisanych [k. 120 - 122 akt].

Na rozprawie w dniu 22 stycznia 2014 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w S. reprezentowana przez zarządcę przymusowego M. M. oświadczyła, że uznaje powództwo w całości [k. 199 akt].

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka B. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku położonym w S. przy ulicy (...).

Bezsporne.

Powód J. J. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku położonym w S. przy ulicy (...).

Bezsporne.

Powód P. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku położonym w S. przy ulicy (...).

Bezsporne.

A. B. jest właścicielką lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku położonym w S. przy ulicy (...).

Bezsporne.

G. O. jest właścicielką lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku położonym w S. przy ulicy (...).

Bezsporne.

M. N. jest właścicielką lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku położonym w S. przy ulicy (...).

Bezsporne.

W budynku mieszkalnym położonym w S. przy ulicy (...) znajduje się (...) lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności oraz niewyodrębnione lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto S..

Bezsporne, a nadto dowody: listy do głosowania - k. 54 - 59, k. 60 - 66, k. 167 - 181 akt.

Właściciele lokali znajdujących się w budynku mieszkalnym położonym w S. przy ulicy (...) tworzą Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...).

Bezsporne.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) do 8 kwietnia 2013 roku składał się z siedmiu osób, to jest: B. G., J. J., P. G., L. B., Z. K., A. S., Z. Ż..

Bezsporne.

W tym okresie administratorem nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) była M. M..

Bezsporne.

W dniu 10 maja 2012 roku A. B. złożyła w Zarządzie Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) pismo z dnia 2 maja 20012 roku, w którym zgłosiła wolę wstąpienia do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...). Do tego pisma dołączyła listę podpisów właścicieli lokali popierających ten wniosek.

Bezsporne, a nadto dowody: pismo z dnia 2 maja 2012 roku wraz z listą poparcia - k. 85 - 86 akt.

W dniu 14 maja 2012 roku A. B. złożyła w Zarządzie Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) pismo z dnia 14 maja 20012 roku, w którym wniosła o wyrażenie zgody w uczestniczeniu w procedurze zbierania podpisów pod uchwałą w tej sprawie.

Bezsporne, a nadto dowody: pismo z dnia 14 maja 2012 roku - k. 87 akt.

W dniu 14 maja 2012 roku M. N. złożyła w Zarządzie Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) pismo z dnia 12 maja 20012 roku, w którym zgłosiła wolę wstąpienia do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...). Do tego pisma dołączyła listę podpisów właścicieli lokali popierających ten wniosek.

Bezsporne, a nadto dowody: pismo z dnia 12 maja 2012 roku wraz z listą poparcia - k. 88 - 89 akt.

W piśmie z dnia 3 września 2012 roku G. O. skierowanym do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) pismo z dnia 12 maja 20012 roku zgłosiła wolę wstąpienia do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...).

Bezsporne, a nadto dowody: pismo z dnia 3 września 2012 roku - k. 90 akt.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) nie poddał pod głosowanie wniosków A. B., G. O., M. N. w sprawie powołania ich na członków zarządu w trybie indywidualnego zbierania głosów, planując rozpoznanie tego wniosku na zebraniu właścicieli lokali w 2013 roku.

Bezsporne, a nadto dowody:

- przesłuchanie strony powodowej - k. 200, k. 200 - 201, k. 201 akt;
- przesłuchanie strony pozwanej - k. 202 akt;
- przesłuchanie interwenienta ubocznego A. B. - k. 202 - 203 akt;
- zaproszenie z dnia 20 marca 2013 roku – k. 10 akt.

W okresie od listopada 2012 roku do kwietnia 2012 roku A. B., G. O., M. N. zbierały podpisy wśród właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) pod projektami uchwał, między innymi:

- uchwały oznaczonej numerem (...) "w sprawie odwołania B. G., J. J., P. G., L. B., Z. K., A. S. (1), Z. Ż. z funkcji członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S.";

- uchwały oznaczonej numerem (...) "w sprawie powołania A. B., G. O., M. N. na członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S."

Dowody:

- lista do głosowania nad uchwałą numer (...) - k. 54 - 59 akt;
- lista do głosowania nad uchwałą numer (...) - k. 60 - 66 akt;
- przesłuchanie interwenienta ubocznego A. B. - k. 202 - 203 akt.

Jednocześnie A. B., G. O., M. N. zbierały podpisy wśród właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) pod projektami uchwał dotyczącymi obniżenia stawki na fundusz remontowy do 2 złotych za metr kwadratowy powierzchni i w sprawie wypowiedzenia umowy firmie (...) M. M.

Dowody:

- przesłuchanie strony powodowej - k. 200, k. 200 - 201, k. 201 akt;
- przesłuchanie strony pozwanej - k. 202 akt;
- przesłuchanie interwenienta ubocznego A. B. - k. 202 - 203 akt;
- pełnomocnictwa - k. 67 - 84 akt;
- uchwała numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) – k. 24 akt.

A. B., G. O., M. N. nie zostały upoważnione do zbierania podpisów pod projektami powyższych uchwał przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S., który nie został także przez te osoby zawiadomiony o projektach uchwał i zbieraniu podpisów wśród właścicieli lokali.

Bezsporne, a nadto dowody:

- przesłuchanie strony powodowej - k. 200, k. 200 - 201, k. 201 akt;
- przesłuchanie strony pozwanej - k. 202 akt;
- przesłuchanie interwenienta ubocznego A. B. - k. 202 - 203 akt.

Za podjęciem uchwały oznaczonej numerem (...) w sprawie odwołania B. G., J. J., P. G., L. B., Z. K., A. S., Z. Ż. z funkcji członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. i uchwały oznaczonej numerem (...) w sprawie powołania A. B., G. O., M. N. na członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S." głosowali następujący właściciele lokali:

- W. N. jako właściciel lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- E. C. i W. C. jako właściciele lokalu położonego w S. przy ulicy (...), objętego wspólnością majątkową małżeńską, z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- J. S. jako właściciel lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- A. P. działający przez pełnomocnika E. P. jako właściciel lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- G. Ś. osobiście i w imieniu J. Ś. jako współwłaściciele lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- A. S. jako właściciel lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- E. P. [w imieniu własnym i jako pełnomocnik A. P.] jako właściciele lokalu położonego w S. przy ulicy (...), objętego wspólnością majątkową małżeńską, z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- M. S. jako właścicielka lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- B. B. [w imieniu własnym i jako pełnomocnik R. B.] jako właściciele lokalu położonego w S. przy ulicy (...), objętego wspólnością majątkową małżeńską, z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- T. O. jako właściciel lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- J. B. (1) jako właściciel lokalu położonego w S. przy ulicy (...), objętego wspólnością majątkową małżeńską, z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- K. B. (1) jako właścicielka lokalu położonego w S. przy ulicy (...) nabytego w spadku po B. P. i E. P. (2), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;

- K. J. jako właścicielka lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- G. M. jako właściciel lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- G. O. jako właścicielka lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- A. C. [w imieniu własnym i jako pełnomocnik R. C.] jako właściciele lokalu położonego w S. przy ulicy (...), objętego wspólnością majątkową małżeńską, z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- E. P. (3) i M. P. (1) jako właściciele lokalu położonego w S. przy ulicy (...) objętego wspólnością majątkową małżeńską, z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- A. B. i G. B. jako właściciele lokalu położonego w S. przy ulicy (...) objętego wspólnością majątkową małżeńską, z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- M. M. (2) jako właścicielka lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- E. B. (1) [w imieniu własnym i jako pełnomocnik K. B. (2)] jako właściciel lokalu położonego w S. przy ulicy (...) objętego wspólnością majątkową małżeńską, z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- K. L. jako właściciel lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- A. W. [w imieniu własnym i jako pełnomocnik G. W. i K. W.] jako współwłaściciele lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- A. K. (1) jako właściciel lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- E. S. i S. G. działający przez pełnomocnika M. N. jako właściciele lokalu położonego w S. przy ulicy (...) objętego wspólnością majątkową małżeńską, z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- A. N. jako właściciel lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- A. S. (2) i A. S. (3) jako właściciele lokalu położonego w S. przy ulicy (...) objętego wspólnością majątkową małżeńską, z którym związany jest udział w 7/1000 części w nieruchomości wspólnej;
- K. R. i A. R. jako właściciele lokalu położonego w S. przy ulicy (...) objętego wspólnością majątkową małżeńską, z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- R. K. (1) i T. K. jako właściciele lokalu położonego w S. przy ulicy (...) objętego wspólnością majątkową małżeńską, z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- K. B. (3) i W. B. jako właściciele lokalu położonego w S. przy ulicy (...) objętego wspólnością majątkową małżeńską, z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- J. B. (2), U. B. i I. M. jako współwłaściciele lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;

- M. S. (2) [w imieniu własnym i jako pełnomocnik M. S. (3)] jako właściciele lokalu położonego w S. przy ulicy (...) objętego wspólnością majątkową małżeńską, z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- D. L. oraz L. K. [w imieniu własnym i jako pełnomocnik M. K.] jako współwłaściciele lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- A. K. (2) i R. K. (2) jako właściciele lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- J. B. (3) [w imieniu własnym i jako pełnomocnik T. B. (1)] jako właściciele lokalu położonego w S. przy ulicy (...), objętego wspólnością majątkową małżeńską, z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- T. B. (2) jako współwłaściciel lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- M. M. (3) i J. M. jako właściciele lokalu położonego w S. przy ulicy (...), objętego wspólnością majątkową małżeńską, z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- B. A. jako właścicielka lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- L. J. działająca przez pełnomocnika M. K. jako właścicielka lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- H. G. jako właścicielka lokalu położonego w S. przy ulicy (...) objętego wspólnością majątkową małżeńską, z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- D. K. jako właścicielka lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- M. P. (2) jako właścicielka lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- E. S. i S. G. działający przez pełnomocnika M. N. jako właściciele lokalu położonego w S. przy ulicy (...) objętego wspólnością majątkową małżeńską, z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- B. S. jako właścicielka lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- F. A. jako właściciel lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- C. M. jako właściciel lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- E. L. działająca przez pełnomocnika M. N. jako właścicielka lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- Z. L. jako właścicielka lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- E. H. jako właścicielka lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;

- M. N. jako właścicielka lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- Z. S. działająca przez pełnomocnika M. N. jako właścicielka lokalu położonego w S. przy ulicy (...) objętego wspólnością majątkową małżeńską, z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- H. L. działający przez pełnomocnika M. N. jako właścicielka lokalu położonego w S. przy ulicy (...) objętego wspólnością majątkową małżeńską, z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- R. D. jako właścicielka lokalu położonego w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej;
- Gmina Miasto S. działający przez pełnomocnika M. P. (3) jako właściciel niewyodrębnionych lokali położonych w S. przy ulicy (...), z którym związany jest udział w (...) części w nieruchomości wspólnej.

Dowody:

- lista do głosowania nad uchwałą numer (...) - k. 54 - 59 akt;
- lista do głosowania nad uchwałą numer (...) - k. 61 - 66 akt;
- przesłuchanie interwenienta ubocznego A. B. - k. 202 - 203 akt;
- pełnomocnictwa - k. 67 - 84 akt;
- odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 11 marca 2008 roku w sprawie o sygn. akt III Ns 4033/07 – k. 112 akt.

W dniu 3 kwietnia 2013 roku A. B., G. O., M. N. jako Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości podpisały uchwałę właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) numer (...), w której stwierdzono, że "ogół właścicieli stanowiących ww. Wspólnotę [...] odwołuje B. G., J. J., P. G., L. B., Z. K., A. S. (1), Z. Ż. z funkcji członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej M. numer (...) - (...) w S.". W treści uchwały wskazano, że za przyjęciem uchwały głosowało (...) udziałów, przeciwko głosowało (...) udziałów, wstrzymało się od głosów (...) udziałów.

Dowody:

- lista do głosowania nad uchwałą numer (...) - k. 54 - 59 akt;
- przesłuchanie interwenienta ubocznego A. B. - k. 202 - 203 akt;
- uchwała numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) z dnia 3 kwietnia 2013 roku - k. 53 akt.

W dniu 3 kwietnia 2013 roku A. B., G. O., M. N. jako Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) podpisały uchwałę numer (...) właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), w której stwierdzono, że "ogół właścicieli stanowiących ww. Wspólnotę [...] powołuje A. B., G. O., M. N. na członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej M. numer (...) w S.". W treści uchwały wskazano, że za przyjęciem uchwały głosowało (...), (...) udziałów, przeciwko głosowało (...) udziałów, wstrzymało się od głosów (...) udziałów.

Dowody:

- lista do głosowania nad uchwałą numer (...) - k. 60 - 66 akt;

- przesłuchanie interwenienta ubocznego A. B. - k. 202 - 203 akt;
- uchwała numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) z dnia 3 kwietnia 2013 roku - k. 60 akt.

W dniu 8 kwietnia 2013 roku został sporządzony w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej notariusz M. O. protokół przyjęcia oświadczenia o podjęciu uchwał przez wspólnotę mieszkaniową. W tych protokole A. B., G. O., M. N. oświadczyły, że stanowią obecnie Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej – ogółu właścicieli lokali nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) oraz oświadczyły, że w dniu 3 kwietnia 2013 roku wyżej wymieniona wspólnota mieszkaniowa podjęła następujące uchwały:

1. uchwałę numer (...) z dnia 3 kwietnia 2013 roku w sprawie odwołania B. G., J. J., P. G., L. B., Z. K., A. S. (1), Z. Ż. z funkcji członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S.;
2. uchwałę numer (...) z dnia 8 kwietnia 2013 roku w sprawie powołania A. B., G. O., M. N. na członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S..

Bezsporne, a nadto dowody: wypis z aktu notarialnego protokołu przyjęcia oświadczenia o podjęciu uchwał przez wspólnotę mieszkaniową z dnia 8 kwietnia 2013 roku – k. 12 – 14 akt.

W dniu 8 kwietnia 2008 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali tworzących nieruchomości przy ulicy (...) w S. zwołane przez zarząd w osobach B. G., J. J., P. G., L. B., Z. K., A. S. (1), Z. Ż.. Porządek zebrania obejmował między innymi sprawozdanie zarządu z działalności za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku oraz przedstawienie wniosku A. B. i M. N. o wprowadzeniu ich do zarządu wspólnoty.

Bezsporne, a nadto dowody:

- przesłuchanie strony powodowej - k. 200, k. 200 - 201, k. 201 akt;
- przesłuchanie strony pozwanej - k. 202 akt;
- przesłuchanie interwenienta ubocznego A. B. - k. 202 - 203 akt;
- zaproszenie z dnia 20 marca 2013 roku – k. 10 – 11 akt.

Na powyższe zebranie przybyły A. B., G. O., M. N. i oświadczyły, że stanowią obecnie Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), przedkładając jednocześnie wypis z aktu notarialnego protokołu przyjęcia oświadczenia o podjęciu uchwał przez wspólnotę mieszkaniową z dnia 8 kwietnia 2013 roku. O treści tych uchwał zostali zawiadomieni wówczas B. G., P. G. i J. J..

Bezsporne, a nadto dowody:

- przesłuchanie strony powodowej - k. 200, k. 200 - 201, k. 201 akt;
- przesłuchanie strony pozwanej - k. 202 akt;
- przesłuchanie interwenienta ubocznego A. B. - k. 202 - 203 akt.

A. B., G. O., M. N. jako Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) jednocześnie w dniu 8 kwietnia 2013 roku złożyły na piśmie oświadczenie, że rezygnują z wszelkich usług świadczonych przez firmę (...) M. M. (1), a jeżeli istnieje ważna umowa pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) firmę (...) M. M. (1), to wypowiedają ją w trybie natychmiastowym.

Bezsporne, a nadto dowody: pismo z dnia 8 kwietnia 2013 roku wraz z dowodem nadania – k. 17 akt.

Na zebraniu właścicieli lokali tworzących nieruchomości przy ulicy (...) w S. w dniu 8 kwietnia 2013 roku oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów została podjęta uchwała numer (...) w sprawie odwołania A. B., G. O., M. N. z funkcji członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. i przywróceniu Zarządu w poprzednim składzie, to jest B. G., J. J., P. G., L. B., Z. K., A. S. (1), Z. Ż..

Bezsporne, a nadto dowody:

- przesłuchanie strony powodowej - k. 200, k. 200 - 201, k. 201 akt;
- przesłuchanie strony pozwanej - k. 202 akt;
- przesłuchanie interwenienta ubocznego A. B. - k. 202 - 203 akt;
- uchwała numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) z dnia 8 kwietnia 2013 roku – k. 16 akt.

Obecnie pod sygnaturą akt I C 494/13 toczy się postępowanie przed Sądem Okręgowym w Szczecinie w sprawie z powództwa K. L. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) o ustalenie nieistnienia uchwały numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) z dnia 8 kwietnia 2013 roku ewentualnie o uchylenie powyższej uchwały,

Bezsporne.

Następnie właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ulicy (...) w S. podjęli uchwałę numer (...) w sprawie odwołania dotychczasowych zarządów wspólnoty i wybraniu do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. Z. K., B. G., J. J., E. B. (2), P. G., M. M. (1), M. G..

Bezsporne, a nadto dowody:

- przesłuchanie strony powodowej - k. 200, k. 200 - 201, k. 201 akt;
- przesłuchanie strony pozwanej - k. 202 akt;
- przesłuchanie interwenienta ubocznego A. B. - k. 202 - 203 akt;
- uchwała numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) – k. 24 akt.

Obecnie toczy się postępowanie przed Sądem Okręgowym w Szczecinie w sprawie z powództwa K. L. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) o ustalenie nieistnienia uchwały numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w S. przy ulicy (...) ewentualnie o uchylenie powyższej uchwały,

Bezsporne.

Na zebraniu właścicieli lokali tworzących nieruchomości przy ulicy (...) w S. w dniu 30 października 2013 roku oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów zostały podjęte:

- uchwała numer (...), w której postanowiono odwołać wszystkich dotychczasowych członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...);
- uchwała numer (...), w której postanowiono powołać Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w osobach A. B., G. O., M. N..

Bezsporne, a nadto dowody: wypis z aktu notarialnego protokołu zebrania wspólnoty mieszkaniowej z dnia 30 października 2013 roku – k. 126 – 127 akt.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się bezzasadne.

W rozpoznawanej sprawie strona powodowa domagała się ustalenia nieistnienia dwóch uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. z dnia 3 kwietnia 2013 roku, to jest uchwały numer (...) w sprawie odwołania B. G., J. J., P. G., L. B., Z. K., A. S. (1), Z. Ż. z funkcji członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. i uchwały numer (...) w sprawie powołania A. B., G. O., M. N. na członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S..

Na wstępie wskazać trzeba, że zasadniczą podstawą prawną zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej stanowi art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali [Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.], który przewiduje, że „właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy”. Z kolei art. 25 ust. 1a tejże ustawy stanowi, że „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”.

W judykaturze przyjmuje się, że jakkolwiek w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali użyto sformułowania „zaskarżyć uchwałę do sądu”, to faktycznie chodzi w tym przypadku o wniesienie pozwu o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej [vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2001 roku, V CZ 4/01, OSNC 2001, nr 7-8, poz. 124], chociaż dopuszcza się, aby zaskarżenie uchwały polegało także na wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały.

Do wniosku tego prowadzi fakt, że powyższe przepisy w sposób wyczerpujący i autonomiczny regulują sposób zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Z tego względu wyrażany jest pogląd, że tryb procedowania przewidziany w tych uregulowaniach, zwłaszcza w zakresie terminu zaskarżenia uchwał, ma zastosowanie do każdego powództwa zmierzającego do wzruszenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej – w tym również do powództwa o ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały [vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 21 kwietnia 2010 roku, I ACa 274/10, LEX nr 628190].

Z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika, że podmiotem uprawnionym do zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej jest każdy właściciel lokalu, będący członkiem danej wspólnoty mieszkaniowej.

W rozpoznawanej sprawie poza sporem pozostaje, że powodowie B. G., J. J. i P. G. są właścicielami lokali mieszkalnych znajdującego się w budynku położonym w S. przy ulicy (...), a tym samym jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...).

Z tego względu uznać trzeba, że powodowie są legitymowani do zaskarżenia uchwał podejmowanych przez powyższą wspólnotę mieszkaniową w trybie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali .

W niniejszej sprawie rozważyć natomiast należało, czy został zachowany termin do zaskarżenia uchwał objętych żądaniem pozwu przewidziany w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali. Z przepisu tego wynika, że powództwo 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.

Biorąc pod uwagę, że zaskarżone uchwały zostały podjęte w drodze indywidualnego zbierania głosów, przyjąć trzeba, że termin sześciotygodniowy rozpoczął bieg z dniem zawiadomienia powodów o podjęciu tych uchwał. Z dyspozycji art. 6 k.c. wynika, że to strona pozwana powinna wykazać, kiedy doszło do zawiadomienia powódki o podjęciu uchwał. W badanej sprawie jest jednak bezsporne, że powodowie na zebraniu właścicieli lokali w dniu 8 kwietnia

2013 roku zostali zapoznani przez A. B., G. O., M. N. z wypisem z aktu notarialnego protokołu przyjęcia oświadczenia o podjęciu uchwał przez wspólnotę mieszkaniową z dnia 8 kwietnia 2013 roku, który zawierał przytoczenie treści zaskarżonych uchwał i określenie trybu ich podjęcia. Należy przyjąć, że w ten sposób powodowie zostali zawiadomieni o podjęciu uchwał numer (...) i numer (...), co oznacza, że od tego dnia rozpoczął bieg sześciotygodniowy termin do zaskarżenia tych uchwał, który upłynął w dniu 20 maja 2013 roku. Biorąc pod uwagę, że pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 27 sierpnia 2013 roku, uzasadniony jest wniosek, że powodowie nie zachowali terminu do zaskarżenia uchwał z dnia 3 kwietnia 2013 roku.

Z tego względu, skoro powództwo o ustalenie nieistnienia uchwał zostało wytoczone już po upływie sześciotygodniowego terminu przewidzianego w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, podlegałoby ono oddaleniu jako sprekludowane.

Sąd wziął jednak pod uwagę, że strona powodowa wskazywała, że swoje żądanie opiera na treści art. 189 k.p.c.

Zgodnie z dyspozycją wyżej wymienionego przepisu – „Powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny”. Oznacza to, że istnieją dwie przesłanki powództwa o ustalenie, które powinny wystąpić łącznie:

- 1/ ustalenie powinno dotyczyć stosunku prawnego lub prawa, a nie okoliczności faktycznej;
- 2/ powód powinien mieć interes prawny w ustaleniu danego stosunku prawnego lub prawa.

W rozpoznawanej sprawie została spełniona niewątpliwie pierwsza z wymienionych przesłanek. Żądanie pozwu zmierza bowiem do ustalenia nieistnienia uchwał wspólnoty mieszkaniowej w sprawie odwołania dotychczasowego zarządu i powołania nowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej, a tym ustalenie nieistnienia wynikającego z tych uchwał wspólnoty stosunków prawnych.

Rozważyć należy jednak, czy strona powodowa posiada interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności powyższej czynności prawnej na drodze sądowej. Stosownie do utrwalonego stanowiska judykatury [vide np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 1997 roku, II CKU 7/97, Prokuratura i Prawo 1997/6/39], który podziela sąd orzekający w niniejszej sprawie – interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. zachodzi wówczas, gdy istnieje obiektywna niepewność stanu prawnego lub prawa, która rodzi po stronie powoda potrzebę uzyskania ochrony jego sytuacji prawnej. Jednocześnie w orzecznictwie podkreśla się, że brak jest interesu prawnego w ustaleniu określonego prawa lub stosunku prawnego, gdy osoba zainteresowana może w innej drodze, np. w procesie o świadczenie, o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego, a nawet w drodze orzeczenia o charakterze deklaratoryjnym, osiągnąć w pełni ochroną swych praw [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 1997 roku, II CKN 201/97, Monitor Prawniczy 1998/2/3].

W niniejszej sprawie z przesłuchania stron wynika jednoznacznie, że w pozwanej wspólnocie mieszkaniowej istnieje spór, czy na podstawie uchwał z dnia 3 kwietnia 2013 roku doszło do zmiany zarządu i tym samym niepewność, jakie podmioty były uprawnione do wykonywania czynności zarządu we wspólnocie mieszkaniowej. Biorąc pod uwagę, że powodowie są członkami tej wspólnoty mieszkaniowej, a zarazem członkami odwołanego zarządu, jest oczywiste, że mają oni interes prawny w ustaleniu, czy zaskarżone uchwały zostały skutecznie podjęte. Do odmiennego wniosku nie może prowadzić okoliczność, że właściciele lokali podejmowali kolejne uchwały w sprawie zmiany składu zarządu, albowiem uchwały te mogły wywoływać jedynie skutki na przyszłość. Ponadto sąd wziął pod uwagę, że te później podjęte uchwały zostały zaskarżone odrębnymi powództwami i nie można wykluczyć ich uchylenia lub ustalenia ich nieistnienia, co oznaczać będzie, że obowiązywać będą poprzednio podjęte uchwały. .

W tym stanie rzeczy uznać trzeba, że powodowie mają interes prawny w ustaleniu nieistnienia zaskarżonych uchwał.

W tym stanie rzeczy należało zbadać, czy w istocie zaskarżone uchwały są dotknięta taką wadą, że należy je uznać za nieistniejące.

W pierwszej kolejności wskazać trzeba, że określenie „uchwał nieistniejących” nie stanowi pojęcie ustawowe, lecz określenie, którym posługuje się doktryna i które przejęło także orzecznictwo. Podkreśla się przy tym zgodnie, że dotyczy ono szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Panuje zgoda co do tego, że przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1972 roku, II Cr 171/72, OSNC 1973, nr 7 - 8, poz. 135, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 1992 roku, I CRN 38/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 45; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 1999 r., II CKN 804/ 98, OSNC 1999, nr 10, poz. 171, czy uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94, OSNC 1994, nr 12, poz. 241]. Wprawdzie orzeczenia te wydawane były na tle uchwał organów spółdzielni lub organów spółek, ale niewątpliwie zachowują swój walor odpowiednio także na gruncie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe [analogicznie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 roku, I CK 336/05, LEX nr 424423]

W rozpoznawanej sprawie strona powodowa swoje żądanie opierała sna twierdzeniu, że uchwały nie zostały podjęte, gdyż głosy w sprawie tych uchwał zbierały osoby nieuprawnione.

W tym miejscu wskazać trzeba, że z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Zgodnie z tym przepisem do zbierania głosów pod uchwałą w drodze indywidualnego zbierania głosów uprawniony jest wyłącznie zarząd.

W rozpoznanej sprawie poza sporem pozostaje, że zaskarżone uchwały zostały podjęte w drodze indywidualnego zbierania głosów, przy czym głosy te zbierały A. B., G. O. i M. N., które nie były do tego uprawnione, albowiem nie wchodziły w skład Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. i nie zostały przez ten organ upoważnione do zbierania podpisów pod projektami powyższych uchwał. Oznacza to, że przy podejmowaniu tych uchwał doszło do naruszenia przepisów ustawy o charakterze formalnym. Zauważyć jednak trzeba, że powyższa wadliwość postępowania przy podejmowaniu uchwał nie wpływa na ocenę istnienia tych uchwał. W judykaturze dominuje bowiem pogląd, który podziela sąd orzekający w niniejszej sprawie, że podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonane przez osoby nieuprawnione, może stanowić jedynie podstawę jej uchylenia przez sąd na podstawie powództwa wytoczonego w trybie art. 25 ustawy o własności lokali, i to tylko wówczas, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 roku, IV CK 543/03, OSNC 2005/7-8/132; wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 30 stycznia 2013 roku, I ACa 537/13, LEX nr 1280574].

Oznacza to, że powodowie na tej podstawie mogli jedynie domagać się uchylenia spornych uchwał, natomiast nie mogą wywodzić z faktu zbierania głosów pod uchwałą przez osoby nieuprawnione żądania ustalenia nieistnienia zaskarżonych uchwał. Na ocenę bytu prawnego uchwały nie ma także wpływu nieprzedstawienie tekstu uchwały pod głosowanie pozostałych właścicieli. Do powyższego wniosku prowadzi okoliczność, że uchwała podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów zostaje podjęta z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość liczoną według wielkości udziałów właścicieli [vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 lutego 2013 roku, I ACa 1370/12, LEX nr 1286652].

W rozpoznawanej sprawie z przedłożonych przez stronę pozwaną dowodów z dokumentów w postaci list do głosowania i pełnomocnictw, których autentyczność strona powodowa nie kwestionowała, wynika jednoznacznie, że za podjęciem zaskarżonych uchwał głosowali właściciele lokalu dysponujący większością udziałów w nieruchomości wspólnej wynoszącą co najmniej 535,1/1000 udziałów. Należy podkreślić, że żadna ze stron nie kwestionowała, iż powyższe listy do głosowania przedstawiają prawdziwe dane zarówno co do osób właścicieli, jak i wysokości przysługujących im udziałów w nieruchomości wspólnej. Żadna ze stron nie zaprzeczyła także prawdziwości podpisów złożonych na listach do głosowania i pełnomocnictw udzielonych przez część właścicieli lokali. Powodowie ograniczyli się jedynie do zarzutu, że od niektórych właścicieli uzyskali informacje, że nie byli oni świadomi treści

uchwał, które poparli. Zauważyć jednak trzeba, że oddanie głosu w sprawie projektu uchwały stanowi oświadczenie woli. Jeżeli oświadczenie woli jest dotknięte wadą polegającą na jego złożeniu w stanie wyłączającym świadome lub swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli ewentualnie na działaniu pod wpływem błędy co do treści czynności prawnej, należy wykazać, że oświadczenie danego członka wspólnoty mieszkaniowej było dotknięte taką wadą, a w przypadku wady określonej w art. 84 k.c. - iż doszło do skutecznego uchylecia się od skutków prawnych tego wadliwego oświadczenia woli. W rozpoznawanej sprawie strona powodowa na tę okoliczność nie zawniosowała żadnych obiektywnych dowodów, w szczególności nie wniosła o przeprowadzenie dowodu z zeznań tych osób w charakterze świadków. Z tego względu trudno dać wiarę prawdziwości powyższych twierdzeń – tym bardziej, że z punktu widzenia doświadczenia życiowego i zasad logiki jest niewiarygodne, aby osoby głosujące za podjęciem uchwały nie wiedziały, jakiej treści uchwałę popierają, skoro treść proponowanej uchwały znajdowała się na wstępie każdej strony listy do głosowania, zaś oddanie głosu było poprzedzone bezpośrednim spotkaniem z osobami zbierającymi podpisy pod projektami uchwały. Nie zostało także wykazane, aby A. B., G. O. i M. N. wprowadzały któregokolwiek z głosujących w błąd co do treści projektowanych uchwał. Nawet przy założeniu, że H. G. rzeczywiście twierdziła, że sądziła, że miała głosować nad uchwałą w sprawie obniżenia stawek funduszu remontowego, to mogło to wynikać z faktu, że w tym samym czasie A. B., G. O. i M. N. zbierały także podpisy pod projektem uchwały w tej właśnie sprawie i H. G., będąca osobą w podeszłym wieku, mogła błędnie w rozmowie z powodami skojarzyć ten właśnie fakt. Do odmiennego wniosku co do świadomego głosowania nad zaskarżonymi uchwałami nie może prowadzić okoliczność, że niektórzy z właścicieli lokali zmienili swoje stanowisko podczas podejmowania kolejnych uchwał w sprawie zmiany składu zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Taka zmiana - która mogła wynikać z szeregu czynników - nie rzutuje bowiem na ocenę ważności poprzednio oddawanych głosów.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, sąd uznał, że nie zostało wykazane, aby oświadczenie któregokolwiek z właścicieli lokali głosujących za podjęciem zaskarżonych uchwał było podjęte wadą skutkującą nieważnością oddanego przez nich głosu.

Sąd wziął pod uwagę, że część właścicieli lokali dysponujących udziałami głosowała przez pełnomocników, jednak w świetle art. 95 k.c. uznać trzeba za dopuszczalne, albowiem żaden z przepisów ustawy nie wymaga w tym zakresie osobistego działania właściciela lokalu.

Sąd uwzględnił, że przedmiotem głosowania były uchwały w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym. Z tego względu – zgodnie z art. 98 zdanie k.c. do dokonania powyższych czynności potrzebne jest pełnomocnictwo rodzajowe.

Sąd na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez stronę pozwaną w postaci pełnomocnictw stwierdził, że doszło do udzielenia przez właścicieli lokali będących członkami pozwanej wspólnoty mieszkaniowej tego rodzaju pełnomocnictwa.

W judykaturze Sądu Najwyższego przyjmowany jest pogląd, że pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot, przy czym jeżeli rodzaj czynności prawnej nie jest w pełnomocnictwie określony w sposób wyraźny, do ustalenia rzeczywistej woli reprezentowanego mają zastosowanie reguły interpretacyjne obowiązujące przy tłumaczeniu oświadczeń woli [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1998 roku, II CKN 866/97, OSNC 1999, nr 3, poz. 66]. W rozpoznawanej sprawie pełnomocnictwa udzielone przez członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej spełniały te wymogi. W tym stanie uznać trzeba, że każdy z tych pełnomocników był umocowany do oddania głosu w sprawie podjęcia uchwał, stanowiących przedmiot powództwa w niniejszej sprawie.

Sąd wziął pod uwagę, że część lokali stanowi przedmiot wspólności majątkowej małżeńskiej, zaś za podjęciem uchwały głosował tylko jeden z małżonków, przy czym nie zawsze dysponował w tym zakresie pełnomocnictwem drugiego małżonka. Nie wpływa to jednak na ocenę skuteczności powyższych oświadczeń. Z przepisu art. 36 § 2 k.r.o. wynika, że „każdy z małżonków może dokonywać samodzielnie zarząd 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”. Czynności wymagające zgody drugiego małżonka wymienia art. 37 § 1 k.r.o. Z kolei art. 36¹ § 1 k.r.o. przewiduje, że małżonek może sprzeciwić się czynności zarządu majątkiem wspólnym zamierzonej przez drugiego małżonka i w takim przypadku stosuje się odpowiednio przepis art. 39 k.r.o.

W rozpoznawanej sprawie nie budzi wątpliwości, że głosowanie w sprawach podjęcia uchwał przez jednego z małżonków stanowi czynność z zakresu zarządu majątkiem wspólnym. Zauważyć jednak trzeba, że tego rodzaju czynność nie została wymieniona w art. 37 § 1 k.r.o. i w związku z tym nie wymaga zgody drugiego małżonka. Biorąc pod uwagę, że nie zostało wykazane, aby którykolwiek z małżonków osób biorących udział w głosowaniu sprzeciwił się dokonaniu tego rodzaju czynności, przyjęć trzeba, że doszło do skutecznego oddania głosu pomimo złożenia oświadczenia tylko przez jednego z małżonków będących właścicielami lokalu wchodzącego w skład wspólnoty mieszkaniowej.

Konkludując, na tej podstawie uznać trzeba, że została zachowana wymaga większość głosów do podjęcia zaskarżonych uchwał.

Z powyższych przyczyn powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały numer (...) i o ustalenie nieistnienia uchwały numer (...) podlegało oddaleniu jako bezzasadne.

Sąd wziął pod uwagę, że strona pozwana ostatecznie uznała powództwo, jednak zgodnie z art. 213 § 2 k.p.c. sąd nie jest związany uznaniem powództwa, jeżeli uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa.

W rozpoznawanej sprawie istotne znaczenie ma okoliczność, że wyrok w sprawie o ustalenie nieistnienia prawa lub stosunku prawnego ma jedynie charakter deklaratoryjny, a więc stwierdza jedynie istniejący stan. W związku z tym ustalenie nieistnienia uchwały tylko na podstawie oświadczenia o uznaniu powództwa przez stronę pozwaną w sytuacji, gdy podawane okoliczności faktyczne nie uzasadniają takiego rozstrzygnięcia, prowadziłoby do wydania wyroku sprzecznego z prawem, to jest z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa regulującymi sposób podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Równocześnie uznanie powództwo w rozpoznawanej sprawie zmierzałoby w istocie do obejścia prawa, mianowicie przepisów art. 25 ustawy o własności lokali normującego tryb zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Tak należy ocenić sytuację, w której pozwana wspólnota mieszkaniowa uznaje powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały w oparciu o okoliczności faktyczne uzasadniające jedynie zaskarżenie uchwały w trybie art. 25 ustawy o własności lokali - i to w przypadku, gdy takie powództwo jest wytaczane po upływie terminu przewidzianego w tym przepisie.

W niniejszej sprawie dodatkowe znaczenie ma okoliczność, że osoba reprezentująca pozwaną wspólnotę mieszkaniową jako zarządca przymusowy, czyli M. M. posiada interes zarówno faktyczny, jak i prawny w doprowadzeniu do ustalenia nieistnienia zaskarżonych uchwał. Z przesłuchania stron oraz przedłożonych przez nich dokumentów wynika bowiem, że M. M. administrowała wspólnotą mieszkaniową na podstawie umowy zawartej z zarządem, który został odwołany na podstawie uchwały numer (...), zaś nowy zarząd powołany uchwałą numer (...) wypowiedział jej powyższą uchwałę. Tym samym jest oczywiste, że M. M. jest zainteresowana w ustaleniu, że powyższe uchwały nie zostały podjęte, zaś czynności podejmowane przez nowy zarząd były bezskuteczne. Co więcej, z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że M. M. w sposób czynny zaangażowała się w konflikt zaistniały w pozwanej wspólnocie mieszkaniowej po stronie odwołanego zarządu. Świadczy chociażby fakt, że w uchwale numer (...) wraz z tymi osobami została powołana na członka kolejnego zarządu, a także okoliczność, że na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej w dniu 30 października 2013 roku próbowała przeciwdziałać podjęciu niekorzystnych dla tych osób uchwał [vide wypis z aktu notarialnego protokołu zebrania wspólnoty mieszkaniowej z dnia 30 października 2013 roku – k. 126 – 127 akt]. Z tego względu uznanie powództwo przez pozwanego reprezentowanego przez wyżej wymienioną osobę uznać trzeba za działanie w interesie zarządcy przymusowego oraz związanych z nią członków odwołanego zarządu wspólnoty mieszkaniowej, nie zaś w interesie wspólnoty mieszkaniowej jako całości, co narusza zasady współżycia społecznego, w szczególności zasadę lojalności wobec reprezentowanego przez zarządcę podmiotu..

Kierując się powyższymi przesłankami sąd doszedł do przekonania, że pomimo uznania powództwa należało merytorycznie rozpoznać sprawę, co doprowadziło ostatecznie do oddalenia powództwa jako bezzasadnego.

Sąd czyniąc ustalenia faktyczne wziął pod uwagę, że podstawowe okoliczności faktyczne były pomiędzy stronami bezsporne ewentualnie dla ich ustalenia wystarczające było oparcie się na dowodach z dokumentów przedłożonych przez strony oraz na dowodzie z przesłuchania stron, albowiem na tej podstawie można było ustalić treść zaskarżonych uchwał oraz tryb ich podejmowania. Sąd pominął dowód z zeznań świadka M. Ś., albowiem okoliczności objęte tym dowodem zostały przyznane przez stronę przeciwną.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji.

Sędzia Sądu Okręgowego Tomasz Sobieraj