Sygnatura akt XVIII C 967/17

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 31 stycznia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Tomasz Józkowiak

Protokolant: st. prot. sąd. Anita Kubale - Bacha

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2018 r., w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa P. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej P. 11 w P.

o uchylenie uchwał lub ewentualnie o stwierdzenie ich nieistnienia

1. oddala powództwo,

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 737 zł (siedemset trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

/-/ SSO Tomasz Józkowiak

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 czerwca 2017 r., złożonym do sądu w tej samej dacie, a doprecyzowanym pismem z dnia 12 lipca 2017 r., powód P. W. wniósł przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej P. 11 w P. o uchylenie uchwał nr 2, 3 i 4 właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej P. 11 w P. podjętych na zebraniu w dniu 15 maja 2017 r. lub ewentualnie o stwierdzenia ich nieistnienia. Jednocześnie powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej zwrotu kosztów procesu.

Uchwale nr 3 z dnia 15 maja 2017 r. powód zarzucił naruszenie przepisów art. 18 ust. 1, 2 i 2a ustawy o własności lokali (dalej jako „uwl") w zw. z art. 73 § 2 k.c. Powód podnosił, że podczas wyodrębniania i ustanawiania własności pierwszego lokalu, co miało miejsce w dniu 3 lutego 1994 r. strony tej umowy postanowiły, że zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawowała (...) s.c., tj. J. T. i P. K. jako współwłaściciele tej spółki. Powód zaznaczył, że czynność ta została dokonana w formie aktu notarialnego, a ten sposób zarządu nieruchomością wspólną został ujawniony w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. Zdaniem powoda stanowiło to określenie zarządu nieruchomością wspólną opisane w art. 18 ust. 1 uwl. Powód podniósł, że zmiana tak ustalonego sposobu zarządu jest możliwa tylko i wyłącznie w trybie opisanym w art. 18 ust. 2a uwl, tj. na podstawie uchwały właścicieli zaprotokołowanej przez notariusza, a wskazaną w tym przepisie formę aktu notarialnego przewidzianą dla takiej uchwały na mocy art. 73 § 2 k.c. należy uznać za zastrzeżoną pod rygorem nieważności. Zdaniem powoda z tego względu uchwałę nr 3 z dnia 15 maja 2017 r., podjętą w zwykłej formie pisemnej, zmieniającą sposób zarządu nieruchomością wspólną ustalony na podstawie art. 18 ust. 1 uwl należy uznać za nieważną.

Uchwale nr 4 z dnia 15 maja 2017 r. powód również zarzucił naruszenie art. 18 ust. 1, 2 i 2a uwl w zw. z art 73 § 2 k.c., a nadto art. 22 ust. 2 uwl w zw. z art. 22 ust. 3 pkt 1 i 3 uwl, a także naruszenie interesu powoda. W przypadku uchwały nr 4 powód podtrzymał argumentację przedstawioną w odniesieniu do uchwały nr 3 oraz wyjaśnił, że fakt

powierzenia przez właścicieli lokali zarządu nieruchomością wspólną osobie fizycznej lub prawnej na podstawie art. 18 ust. 1 uwl wyklucza nie tylko powołanie zarządu na podstawie art. 20 tej ustawy, lecz również zobowiązanie zarządu do przekazania administrowania nieruchomością wspólną osobie trzeciej. Nadto powód podniósł, że powierzenie przez wspólnotę administrowania nieruchomością wspólną podmiotowi zewnętrznemu stanowi niewątpliwie czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a dokonanie takiej czynności zgodnie z normą wyrażoną w art. 22 ust. 2 tej ustawy wymaga uprzedniego podjęcia dwóch uchwał, jednej w której właściciele lokali wyrażą zgodę na zawarcie takiej umowy i drugiej, w której udzielą zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia takiej umowy. Zdaniem powoda uchwała nr 4 stanowiła niedopuszczalną próbę połączenia w jednej obu uchwał opisanych w art. 22 ust. 2 uwl niezbędnych do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Nadto powód powołując się na wielkość przysługującego mu udziału w prawie własności nieruchomości wspólnej podniósł, że uchwała ta narusza jego interesy, gdyż jako osoba wpłacająca do kasy wspólnoty najwięcej powinien przed zawarciem umowy o administrowanie nieruchomością mieć możliwość zapoznania się ofertą administratorów.

Zaskarżona pozwem uchwała nr 2, w ocenie powoda, została podjęta z naruszeniem art. 18 ust. 1, 2 i 2a uwl w zw. z art 73 § 2 k.c. Na uzasadnienie swojego stanowiska i w tym przypadku powód powołał się na argumenty, które mają uzasadniać uchylenie uchwały nr 4.

Niezależnie od powyższego powód podniósł, że uchwały nr 2, 3 i 4 zostały podjęte z naruszeniem art. 32 ust. 1, art. 30 ust. 1a oraz art. 31 uwl. Tego uchybienia powód upatrywał w niezgodnym z prawem trybie zwołania zebrania właścicieli lokali wyznaczonego na dzień 15 maja 2017 r. (k. 2-11, 83)

W odpowiedzi na pozew z dnia 7 sierpnia 2017 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa P. 11 w P. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana podniosła, że postanowienie pierwszej umowy sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu zawartej w dniu 3 lutego 1994 r. w formie aktu notarialnego jest nieważne jako sprzeczne z ustawą (art. 58 § 1 k.c.). Pozwana wskazała, że zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciele mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Pozwana podniosła, że zarząd został powierzony spółce cywilnej (...) s.c., która nie była ani osobą fizyczną, ani osobą prawną. Pozwana podniosła, iż fakt, że taki sposób zarządu został ujawniony w księdze wieczystej budynku nie ma wpływu na jego ważność. Niezależnie od powyższego pozwana podniosła, że J. T. i P. K. - wspólnicy spółki cywilnej (...) sprawowali faktyczny zarząd nieruchomością wspólną jedynie do czerwca 1996 r. i od tego czasu właściciele lokali każdorazowo podejmowali uchwały o wyborze lub zmianie zarządu w zwykłej formie pisemnej. Pozwana podniosła, że art. 18 ust. 2a uwl wymagający dla uchwały w przedmiocie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną formy aktu notarialnego wszedł w życie dopiero w dniu 26 września 1997 r., a więc uchwały podjęte przed tą datą w formie pisemnej były ważne, a tym samym ważne były kolejne uchwały podejmowane w tej formie. Tym bardziej, że przewidziany w art. 18 ust. 2 uwl obowiązek zaprotokołowania uchwały przez notariusza dotyczy wyłącznie uchwały właścicieli lokali o zmianie ustalonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną i nie dotyczy uchwały o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu, będącego organem wspólnoty mieszkaniowej. Odnosząc się do kwestii umocowania W. B. jako członka zarządu wspólnoty i jego uprawnienia do zwołania zebrania właścicieli lokali pozwana wskazała, że W. B. oświadczeniem z dnia 30 lipca 2016 r. zrezygnował z pełnienia funkcji członka zarządu, jednak jego oświadczenie w tym przedmiocie pozostało bezskuteczne, albowiem właściciele lokali nie podjęli uchwały o odwołaniu go z funkcji członka zarządu wymaganą większością głosów. Zdaniem pozwanej powód w żaden sposób nie udowodnił, iż W. B. utracił swoje umocowanie do reprezentowania wspólnoty, tym bardziej, że w późniejszym czasie powód traktował W. B. jako członka zarządu. Odnosząc się do kwestii zwołania zebrania wspólnoty z dnia 15 maja 2017 r. pozwana wskazała, że zarzuty powoda w tej kwestii są chybione, ponieważ W. B. nie został skutecznie odwołany z funkcji członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej, a nadto zwołując zebranie działał w imieniu dwóch członków zarządu - swoim i B. R., przez którą został do tego upoważniony. Nadto pozwana wskazała, że gdyby nawet kontrfaktycznie przyjąć, że zebranie zostało zwołane wyłącznie przez jednego członka zarządu wspólnoty, to okoliczność ta nie miałaby wpływu na

jego skuteczność, gdyż ewentualne uchybienie w tej kwestii nie miało wpływu na treść podjętych na zebraniu uchwał. Pozwana podniosła, że zawiadomienie o zebraniu zostało wysłane w dniu 8 maja 2017 r. za pośrednictwem poczty elektronicznej, tj. w formie dokumentowej w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego, która jest zrównana z formą pisemną. Powołując się na przepis art. 73 ust. 1 k.c. pozwana podniosła, że art. 32 ust. 1 uwl nie przewiduje rygoru nieważności dla zawiadomienia o terminie zebrania bez zachowania formy pisemnej. Pozwana zauważyła, że powód i jego żona R. W. zostali zawiadomieni o terminie zebrania, a okoliczność tę potwierdzili w swoim piśmie z dnia 15 maja 2017 r. Dalej pozwana podniosła, że w orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, iż właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawionych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z jego porządkiem obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub je zmieniać. Pozwana wskazała również, iż nie może zgodzić się ze stanowiskiem powoda jakoby powierzenie przez wspólnotę mieszkaniową administrowania nieruchomością wspólną wymagało uprzedniego podjęcia dwóch uchwał - jednej, w której właściciele lokali wyrażą zgodę na zawarcie takiej umowy i drugiej, w której udzielą zarządowi pełnomocnictwa do jej zawarcia. Zdaniem pozwanej przepis art. 22 ust. 2 uwl nie wymaga podjęcia dwóch odrębnych uchwał i uznać należy, że wystraczające jest podjęcie jednej uchwały zawierającej w sobie wyrażenie zgody na podjęcie określonej czynności i udzielenie zarządowi pełnomocnictwa do jej podjęcia, które to elementy niewątpliwie zawiera zaskarżona przez powoda uchwała nr 4. Pozwana wskazała również, że nie można przyjąć, aby ta uchwała naruszała interesy powoda - pozwana podniosła, że właściciele lokali podjęli ją po zapoznaniu się z ofertami dwóch niezależnych podmiotów, a następnie zarząd zawarł na jej podstawie umowę z podmiotem, którego oferta była korzystniejsza. (k. 91-98)

W piśmie procesowym z dnia 13 grudnia 2017 r. powód odniósł się do stanowiska pozwanej przedstawionego w odpowiedzi na pozew. (k. 168-172)

W piśmie procesowym z dnia 27 grudnia 2017 r. pozwana ustosunkowała się do stanowiska powoda, podnosząc również zarzut z art. 5 k.c. (k. 176-178)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Ogół właścicieli lokali znajdujących się na nieruchomości położonej w P., przy ul. (...) tworzy pozwaną wspólnotę mieszkaniową. Dla nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). Wyodrębnionych lokali jest więcej niż siedem.

okoliczność bezsporna

Powodowi P. W. przysługuje prawo własności dwóch nieruchomości lokalowych. Z tego tytułu wielkość udziału powoda we współwłasności nieruchomości wspólnej wynosi (...), co stanowi 6,40%.

Nadto, powodowi i jego żonie R. W. - na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej - przysługuje prawo własności czterech kolejnych nieruchomości lokalowych znajdujących się na opisanej wcześniej nieruchomości. Z tego tytułu udział powoda i jego żony we współwłasności nieruchomości wspólnej wynosi (...), co stanowi 23,82%.

Żona powoda jest też samodzielnym właścicielem jednego lokalu mieszkalnego na tej nieruchomości, z którym związany jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej wynoszący (...), co stanowi 3,36%.

Łącznie wysokość udziałów przysługujących w nieruchomości wspólnej powodowi i jego żonie, odrębnie każdemu z nich i na zasadzie wspólności ustawowej, wynosi 33,58%.

okoliczności podniesione przez powoda w pozwie i wobec ich niezaprzeczenia przez pozwaną, na podstawie art. 230 k.p.c., uznane przez sąd za przyznane, a nadto dowód:

- wydruk z działu I księgi wieczystej (...) - k. 15,

- wydruk z działu I i II księgi wieczystej (...) - k. 16-17,

- wydruk z działu I i II księgi wieczystej (...) - k. 18-19,

- wydruk z działu I i II księgi wieczystej (...) - k. 20-21,

- wydruk z działu I i II księgi wieczystej (...) - k. 22-23,

- wydruk z działu I i II księgi wieczystej (...) - k. 24-25,

- wydruk z działu I i II księgi wieczystej (...) - k. 26-27,

- wydruk z działu I i II księgi wieczystej (...) - k. 28-29

W § 9 sporządzonej w formie aktu notarialnego umowie sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w budynku przy ul. (...), zawartej w dniu 3 lutego 1994 r., zawarto zapis: „Strony ustalają, że zarząd wspólną nieruchomością sprawować będzie Spółka Cywilna (...). Taki też sposób zarządu został ujawniony w dziale III księgi wieczystej (...).

dowód:

- umowa sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu z dnia 3 lutego 1994 r. - k. 31-35,

- wydruk z działu III księgi wieczystej (...) - k. 30

J. T. i P. K. jako współwłaściciele spółki cywilnej (...) wykonywali zarząd nieruchomością wspólną do czerwca 1996 r.

okoliczność bezsporna

W dniu 31 sierpnia 1996 r. właściciele lokali znajdujących się na nieruchomości przy ul. (...) w P. podjęli uchwałę o wyborze zarządu w osobach B. R., H. U. i P. W..

Uchwałą nr 1/2005 r., po rezygnacji z członkostwa w zarządzie wspólnoty mieszkaniowej H. U., właściciele lokali podjęli uchwałę, że z dniem 1 stycznia 2005 r. zarząd będzie czteroosobowy, a na nowych, dodatkowych członków zarządu wybrano M. B. i M. P..

Uchwałą nr 5/2013 właściciele lokali przyjęli rezygnację z funkcji członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej M. P. i ustalili, że w skład zarządu wchodzą B. R., W. B. i P. W..

Żadna z powyższych uchwał nie została podjęta w formie aktu notarialnego, jak również nie została zaprotokołowana przez notariusza.

W dniu 30 lipca 2016 r., w formie wiadomości e-mail W. B. skierował do pozostałych członków zarządu oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji członka zarządu. Powód poinformował go jednak wówczas, że oświadczenie to jest nieskuteczne, albowiem do zaprzestania pełnienia przez niego funkcji członka zarządu konieczne jest odwołanie go uchwałą właścicieli lokali.

W dniu 30 stycznia 2017 r. odbyło się coroczne zebranie właścicieli lokali. Poddano na nim pod głosowanie uchwałę nr 4/2017 w sprawie odwołania dotychczasowego zarządu, która jednak nie uzyskała wymaganej większości głosów.

W dniu 8 maja 2017 r. W. B. zawiadomił drogą mailową właścicieli lokali o zwołaniu na dzień 15 maja 2017 r. zebrania właścicieli lokali. W załączniku W. B. przedstawił porządek obrad. W powołanej wiadomości e-mail W. B. poinformował, że w dniu 9 maja 2017 r. odwiedzi mieszkańców kamienicy w celu zebrania podpisów potwierdzających dotarcie do właścicieli tej informacji, co też następnie uczynił.

Żona powoda R. W. została poinformowana o terminie zebrania przez W. B. w dniu 11 maja 2017 r., odmówiła jednak potwierdzenia odbioru zawiadomienia, wskazując na niezgodność z prawem takiego trybu powiadamiania o terminie zebrania właścicieli lokali. Informację o zebraniu właścicieli lokali przekazała powodowi.

W piśmie z dnia 15 maja 2017 r. powód oraz jego żona poinformowali, że ze względów rodzinnych nie będą mogli być obecni na spotkaniu. Powód oraz jego żona zgłosili również w tym piśmie uwagi formalne dotyczące organizacji zebrania.

W dniu 15 maja 2017 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali. Zarówno powód, jak i jego żona nie byli obecni na tym zebraniu.

Na powołanym zebraniu właściciele lokali podjęli uchwały:

1) nr 2 o odwołaniu dotychczasowego zarządu w składzie (...), P. W. i W. B. z dniem 31.05.2017 r. z przekazaniem dokumentacji związanej z zarządzaniem nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej nowemu zarządowi,

2) nr 3 o powołaniu nowego zarządu w składzie (...), K. F. i W. B. z dniem 1.06.2017 r. z przejęciem dokumentacji związanej z zarządzaniem nieruchomością,

3) nr 4 zobowiązującej zarząd wspólnoty mieszkaniowej do przekazania administrowania nieruchomością wspólną firmie zewnętrznej po dniu 1.06.2017 r.

Podjęcie uchwały nr 4 poprzedzone zostało omówieniem ofert administratorów.

dowód:

- uchwała z dnia 31 sierpnia 1996 r. - k. 125,

- uchwała nr 1/2005 - k. 126-127,

- uchwała nr 5/213 - k. 36, 128-129,

- uchwała nr 4/2017 - k. 130-131

- wiadomość e-mail z dnia 30 lipca 2016 r. - k. 37,

- porządek obrad zebrania właścicieli lokali z dnia 30 stycznia 2017 r. oraz protokół - k. 38-40,

- zawiadomienie o zebraniu wspólnoty mieszkaniowej wraz z porządkiem obrad - k. 56-57, 107-108,

- wiadomość e-mail z dnia 8 maja 2017 r. - k. 71,

- pismo z dnia 15 maja 2017 r. - k. 48, 113-114,

- potwierdzenie przyjęcia informacji o zebraniu - k. 46, 109,

- protokół z zebrania wspólnoty mieszkaniowej z dnia 15 maja 2017 r. - k. 41-45, 100-104,

- protokół obrad zebrania wspólnoty mieszkaniowej z dnia 15 maja 2017 r. - k. 47, 110

- uchwały podjęte na zebraniu w dniu 15 maja 2017 r. - k. 50-53, 115-118,

- lista obecności na zebraniu wspólnoty w dniu 15 maja 2017 r. - k. 54-55, 105-106,

- oferty na administrowanie nieruchomością - k. 58-67,

- potwierdzenie przyjęcia dokumentów po zebraniu - k. 111-112,

- zeznania świadek R. W.,

- zeznania świadek B. R.,

- zeznania stron

Przedstawiony stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów, które uznał za wiarygodne.

Sąd nie prowadził postępowania dowodowego w szerszym zakresie, albowiem strony się tego nie domagały (por. oświadczenia stron złożone na posiedzeniu w dniu 17 stycznia 2018 r. - k. 182), a i sąd nie znalazł podstaw, by postępowanie dowodowe uzupełnić z urzędu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej również „uwl"), 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 (ust. 1).

W myśl zaś art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, powództwo o uchylenie uchwały może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Mając na uwadze datę zebrania wspólnoty mieszkaniowej, na którym podjęto zaskarżone uchwały (15 maja 2017 r.) należy stwierdzić, że powód zaskarżył uchwały przed upływem przewidzianego ustawą terminu. Pozew w niniejszej sprawie został bowiem złożony do sądu w dniu 26 czerwca 2017 r., a więc przed upływem sześciu tygodni od dnia podjęcia uchwał.

Wynikające z art. 25 ustawy o własności lokali uprawnienie każdego z właścicieli lokali do zaskarżenia uchwały wspólnoty jest jednym z elementów uprawnień współwłaścicieli do sprawowania zarządu. Tym niemniej skuteczność tego żądania uzależniona jest od wykazania jednej z przesłanek wskazanych w powyższym przepisie, a więc, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub umową współwłaścicieli albo że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar wykazania powyższych okoliczności spoczywa na powodzie żądającym uchylenia uchwały.

Uchwałom pozwanej wspólnoty mieszkaniowej nr 2, 3 i 4 z dnia 15 maja 2017 r. powód zarzucał naruszenie przepisów art. 18 ust. 1, 2 i 2a uwl w zw. z art. 73 § 2 k.c. Powód podnosił, że podczas umownego wyodrębniania i ustanawiania własności pierwszego lokalu, co miało miejsce w dniu 3 lutego 1994 r. strony tej umowy postanowiły, że zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawowała (...) s.c., tj. J. T. i P. K. jako współwłaściciele tej spółki. Powód zaznaczył, że czynność ta została dokonana w formie aktu notarialnego, a ten sposób zarządu nieruchomością wspólną został ujawniony w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. Zdaniem powoda, stanowiło to określenie zarządu nieruchomością wspólną opisane w art. 18 ust. 1 uwl. Powód podniósł w pozwie, że zmiana tak ustalonego sposobu zarządu jest możliwa tylko i wyłącznie w trybie opisanym w art. 18 ust. 2a uwl, tj. na podstawie uchwały właścicieli zaprotokołowanej przez notariusza, a wskazaną w tym przepisie formę aktu notarialnego przewidzianą dla takiej uchwały na mocy art. 73 § 2 k.c. należy uznać za zastrzeżoną pod rygorem nieważności.

Rozważania dotyczące zasadności powództwa w kontekście powyższego zarzutu należy rozpocząć od wskazania, że analiza treści ustawy o własności lokali prowadzi do wniosku, iż pojęcie zarządu, którym posłużył się w niej ustawodawca, występuje w dwóch różnych znaczeniach, mianowicie w znaczeniu funkcjonalnym oraz w znaczeniu podmiotowym (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 9 maja 2014 r., I ACa 180/13; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2004 r., I CK 108/03).

Zgodnie z art. 18 ust. 1 uwl, właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej, którą ustawodawca w innych miejscach ustawy nazywa zarządcą (np. art. 14 pkt 5, art. 24, art. 29, art. 30, art. 31, art. 32 czy art. 32a). W przepisie tym jest mowa o zarządzie w znaczeniu funkcjonalnym, bowiem chodzi w nim o zarządzanie nieruchomością wspólną, czyli podejmowanie czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania tej nieruchomości. Zarządca jest przy tym osobą trzecią, a więc podmiotem odrębnym od samej wspólnoty. Pojęcie zarządu w znaczeniu funkcjonalnym występuje w licznych innych przepisach ustawy, w tym w art. 13 ust. 1, art. 14, art. 15, art. 22, art. 27, art. 30 ust. 2 pkt 1 czy w art. 33.

Według art. 20 uwl, jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona (ust. 1); zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszeni w czynnościach lub odwołani (ust. 2). Zarząd - jak wynika z art. 21 ust. 1 uwl - kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. W przytoczonych przepisach jest mowa o zarządzie w znaczeniu podmiotowym, bowiem chodzi w nich o organ wspólnoty mieszkaniowej, która - jak wynika z art. 6 zd. drugie uwl - może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Zarząd, który jest wybierany w trybie art. 20 ust. 1 uwl, nie jest podmiotem odrębnym od wspólnoty, lecz organem wchodzącym w skład jej struktury organizacyjnej, a działanie tego zarządu jest w istocie działaniem samej wspólnoty. Pojęcie zarządu w znaczeniu podmiotowym występuje w licznych innych przepisach ustawy, w tym w art. 13 ust. 2, art. 22, art. 23 ust. 1, art. 24, art. 26, art. 28, art. 29, art. 30, art. 31, art. 32 czy w art. 32a.

Przewidziany w art. 18 ust. 2a uwl obowiązek zaprotokołowania uchwały przez notariusza dotyczy wyłącznie uchwały właścicieli lokali o zmianie ustalonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Nie dotyczy natomiast uchwały o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu, będącego organem wspólnoty mieszkaniowej.

W rozpatrywanej sprawie istotnym było, że wyodrębnienie pierwszego lokalu i powierzenie zarządu wskazanej wcześniej spółce cywilnej nastąpiło w lutym 1994 r., a więc jeszcze przed wejściem w życie ustawy o własności lokali (ta weszła w życie z dniem 1 stycznia 1995 r.). W dacie wyodrębniania tego lokalu, podstawę prawną ku temu stanowiły przepisy art. 136 i 137 k.c., uchylone z dniem wejścia w życie ustawy o własności lokali. Zgodnie z art. 136 k.c., lokal mieszkalny lub użytkowy, w tym także garaż stanowiący część składową budynku, może stanowić odrębną nieruchomość (§ 1). W razie wyodrębnienia własności poszczególnych lokali, działka gruntu, na której został wzniesiony budynek, wraz z gruntem związanym z korzystaniem z niego, jak również wszelkie części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowią współwłasność właścicieli lokali (§ 2). Przepis art. 137 k.c. stanowił przy tym, że do ustanowienia odrębnej własności lokali potrzebna jest umowa zawarta w formie aktu notarialnego (§ 1). Umowa powinna w szczególności określać: 1) rodzaj, położenie i rozmiar poszczególnych lokali; 2) wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali we współwłasności nieruchomości; 3) sposób zarządu wspólną nieruchomością (§ 2). W umowie z dnia 3 lutego 1994 r., stosownie do wymogu przywołanego przepisu ustawy, określono sposób zarządu nieruchomością wspólną. Po wejściu w życie ustawy o własności lokali, do zarządu nieruchomością wspólną należało już stosować przepisy tejże ustawy. Właściciele lokali uprawnieni byli zatem do wyboru zarządu stosownie do dyspozycji przepisu art. 20 ustawy o własności lokali. Dokonali takiego wyboru uchwałą z dnia 31 sierpnia 1996 r. (k. 125), podjętą wobec zaprzestania wykonywania czynności przez wspólników spółki cywilnej (...). Wybór ten uznać należy za ważny i skuteczny. Zwłaszcza, gdy wziąć pod uwagę, że w dacie podjęcia tejże uchwały nie obowiązywał jeszcze przepis art. 18 ust. 2a, który dla zmiany sposobu zarządu wymaga podjęcia uchwały zaprotokołowanej przez notariusza (wcześniej: w formie aktu notarialnego). Przepis ten wszedł bowiem w życie dopiero z dniem 26 września 1997 r. W konsekwencji, każda kolejna zmiana składu osobowego zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej dokonywana była w sposób ważny i skuteczny.

Sąd nie podziela przy tym poglądu powoda, że uchwała o zmianie sposobu zarządu winna przyjąć formę aktu notarialnego również przed wejściem w życie przepisu art. 18 ust. 2a uwl. W istocie, przed wejściem w życie obecnie obowiązującej ustawy o własności lokali, umowa ustanawiająca odrębną własność lokalu mieszkalnego dla swej ważności wymagała formy aktu notarialnego. Elementem tej umowy musiało być przy tym określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną (art. 137 k.c.). Zmiana sposobu tego zarządu, zdaniem sądu, nie stanowiła jednak zmiany umowy. Tej dokonać bowiem mogłyby co najwyżej jej strony. Skoro zaś mogła zostać dokonana przez właścicieli lokali, stwierdzić należało, że po wejściu w życie ustawy o własności lokali, do podjęcia takiej uchwały należało stosować ogólne przepisy tej ustawy regulujące kwestię podejmowania uchwał. Te zaś, do dnia 26 września 1996 r., nie wymagały dla takiej uchwały, by została zaprotokołowana przez notariusza lub została podjęta w formie aktu notarialnego. Skoro zaś właściciele lokali pozwanej podjęli uchwałę w tym przedmiocie przed wejściem w życie nowelizacji, która do przepisu art. 18 uwl wprowadziła ust. 2a nie sposób było uznać, że uchwała ta musiała przyjąć taką właśnie formę.

Zupełnie ubocznie sąd zauważa, że uchwałą z dnia 31 sierpnia 1996 r. w skład członków zarządu pozwanej powołany został również powód, który powierzone mu w ten sposób obowiązki wykonywał przez szereg kolejnych lat. Nigdy też nie kwestionował ważności i skuteczności tych czynności z uwagi na zarzuty, które aktualnie formułuje w niniejszym postępowaniu (po tym, jako uchwałą wspólnoty mieszkaniowej został odwołany z funkcji członka zarządu).

Niezależnie od powyższego sąd zauważa, że w umowie z dnia 3 lutego 1994 r., wskazano, że zarząd nieruchomością wspólną sprawować będzie spółka cywilna (...). Spółka cywilna nie jest osobą fizyczna, ani osobą prawną - nie posiada podmiotowości prawnej. W konsekwencji powierzenie jej zarządu uznać by można za bezskuteczne, co stanowiłoby samodzielną przesłankę do oceny, że dokonany później wybór członków zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej jest ważny i skuteczny.

Mając na względzie przedstawione wyżej argumenty należy zatem stwierdzić, że uchwały pozwanej wspólnoty mieszkaniowej nr 2, 3 i 4 nie zostały podjęte z naruszeniem przepisu art. 18 uwl. Żadna z powołanych uchwał nie dokonywała bowiem zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Dwie pierwsze dokonywały jedynie zmiany składu osobowego skutecznie wybranego zarządu, zaś uchwała nr 4 stanowiła upoważnienie ważnie i skutecznie wybranego zarządu do przekazania administrowania nieruchomością podmiotowi zewnętrznemu, do czego również nie jest wymagane zachowanie formy, na którą powoływała się strona powodowa. Żaden przepis ustawy nie zabrania przy tym przekazania administrowania nieruchomością wspólną takiej zewnętrznej firmie przez zarząd. Praktyka funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych wskazuje wręcz, że jest to czynność często realizowana.

Dodatkowo sąd zauważa, że właściciele lokali mogą podjąć uchwałę o zmianie składu osobowego zarządu w każdym momencie, a przy tym taka zmiana nie musi być podyktowana uzasadnionymi okolicznościami. W tym zakresie ustawa przyznaje właścicielom lokali pełną dowolność.

Kwestionując uchwałę pozwanej nr 4 powód podnosił nadto, że powierzenie przez wspólnotę administrowania nieruchomością wspólną podmiotowi zewnętrznemu stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Poglądu tego sąd nie podziela. W ocenie sądu należy przyjąć, że powierzenie administrowania nieruchomością wspólną podmiotowi zewnętrznemu, zwłaszcza - jak ma to miejsce w rozpoznawanej sprawie - zawodowo trudniącemu się tego rodzaju działalnością jest czynnością zwykłego zarządu. Powód nie wykazał, ani nawet nie podnosił, by uchwała nr 4 dotyczyła zawarcia umowy, której przedmiotem będzie podejmowanie przez administratora jakichś szczególnych czynności, wykraczających poza bieżące administrowanie nieruchomością. Wybrany administrator będzie podejmował czynności, które zwykłego zarządu nie przekraczają, a w konsekwencji nie sposób jest uznać, by zawarcie z nim umowy stanowiło czynność przekraczającą zwykły zarząd. Wbrew zapatrywaniu strony powodowej należy zauważyć, że argumentów na przyjęcie koncepcji przeciwnej nie dostarcza przywołany przez pełnomocnika powoda przepis art. 22 ust. 3 pkt 1 i 3. Przepisy te nie odnoszą się bowiem do administratora, a do zarządu czy zarządcy i kosztów zarządu w ogólności. Właśnie przy corocznym ustalaniu kosztów zarządu właściciele lokali wyznaczać będą zarządowi (zarządcy) granicę w ramach której może on się poruszać realizując swoje obowiązki. Nie ma przeciwskazań, by w ramach tych kosztów zarząd (zarządca) zawarł umowę o administrowanie nieruchomością. Nie oznacza to w

żadnym razie, że taka czynność wyjęta będzie spod kontroli właścicieli lokali. Po pierwsze należy bowiem zauważyć, że ograniczając koszty sprawowania zarządu właściciele lokali mogą niejako zmusić zarząd (zarządcę) do niezawierania takiej umowy, bądź wypowiedzenia umowy już zawartej. Właściciele lokali mogą też w każdym czasie, o czym była już mowa wcześniej, zmienić skład osobowy zarządu, który niewłaściwie realizuje swoje obowiązki, w tym zawiera umowy, których właściciele lokali nie akceptują. Nie sposób jest przy tym uznać, by za oceną, iż zawarcie umowy o administrowanie nieruchomością stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu przemawiała okoliczność, że ma ona odpłatny charakter. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej zarząd zawiera bowiem szereg innych odpłatnych umów, co jednak w żadnym razie nie jest kwalifikowane za czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu (np. umowy o dostarczanie energii elektrycznej, wywóz śmieci, ochronę nieruchomości).

Mając powyższe na uwadze należało uznać, że właściciele lokali w ogóle nie byli zobowiązani do podjęcia uchwały wyrażające zgodę na zawarcie przez zarząd umowy o administrowanie nieruchomością, by mógł on skutecznie tę umowę zawrzeć. Podjęcie jednak uchwały zobowiązującej zarząd do tego należy zatem uznać za wyraz woli właścicieli, by taka umowa została zawarta, czemu przepisy prawa się nie sprzeciwiają. Brak jest zatem podstaw do uchylenia tejże uchwały na podstawie art. 25 uwl. Powołaną uchwałę należy traktować jako skierowaną do zarządu dyrektywę podjęcia określonej w niej czynności.

Nawet jednak, gdyby uznać, że zawarcie umowy o administrowanie nieruchomością przekracza zakres zwykłego zarządu, to i tak nie sposób było uznać, by uchwała nr 4 podlegała uchyleniu. Powód podnosił, że na dokonanie takiej czynności zgodnie z normą wyrażoną w art. 22 ust. 2 tej ustawy wymaga uprzedniego podjęcia dwóch uchwał, jednej w której właściciele lokali wyrażą zgodę na zawarcie takiej umowy i drugiej w której udzielą zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia takiej umowy. Zdaniem powoda uchwała nr 4 stanowiła niedopuszczalną próbę połączenia w jednej obu uchwał opisanych w art. 22 ust. 2 uwl niezbędnych do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Odnosząc się do tak postawionego zarzutu należy wskazać, że zgodnie z art. 22 uwl, czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie (ust. 1). Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (ust. 2). W ocenie sądu właściciele lokali w sposób ważny i skuteczny wyrazili zgodę na podjęcie takiej czynności. W ocenie sądu przedstawiona przez powoda interpretacja przepisu art. 22 ust. 2 uwl jest zbyt rygorystyczna, a dokonywanie zbyt formalistycznej wykładni przepisów uwl może powodować jedynie trudności w funkcjonowaniu wspólnot mieszkaniowych. W ocenie sądu art. 22 ust. 2 uwl nie wymaga podjęcia dwóch odrębnych uchwał, a za wystarczające należy uznać podjęcie jednej uchwały zawierającej w sobie wyrażenie zgody na podjęcie określonej czynności i udzielenie zarządowi pełnomocnictwa do jej podjęcia. W ocenie sądu uchwała nr 4 z dnia 15 maja 2017 r. zawiera w sobie te dwa elementy. Za przyjęciem takiego stanowiska przemawiają okoliczności podjęcia tej uchwały oraz jej treść. Omówienie przed powzięciem tej uchwały ofert firm zewnętrznych na administrowanie nieruchomością oraz treść tej uchwały wskazuje, że członkowie wspólnoty podejmując te uchwałę mieli na celu właśnie to, by zarząd wspólnoty mieszkaniowej zawarł z podmiotem zewnętrznym umowę o administrowanie nieruchomością. Zdaniem sądu oczywistym jest, że zobowiązując zarząd do przekazania i administrowania nieruchomością wspólną firmie zewnętrznej właściciele lokali wyrazili na to zgodę i jednocześnie umocowali do tego zarząd. Taka właśnie intencja właścicieli lokali wypływająca z treści powołanej uchwały jest jasna i oczywista. Sąd nie podziela przy tym zapatrywania powoda, że w uchwale winno być określone wynagrodzenie administratora. Wymogu takiego nie stawia uchwale żaden z przepisów ustawy. W trakcie zebrania właścicieli lokali omówione zostały oferty firm zewnętrznych. Sąd zaś przychyla się do koncepcji, że właściciele lokali uprawnieni są do powierzenia zarządowi prawa do samodzielnego uszczegółowienia warunków umowy. Nie należy bowiem zapominać, że zarząd działa przecież w imieniu wspólnoty mieszkaniowej, a ze swoich czynności jest rozliczany przez właścicieli lokali, którzy mogą np. odmówić mu udzielenia absolutorium. W toku postępowania powód nie tylko zaś nie wykazał, ale nawet nie podjął próby wykazania, że zawarcie umowy o administrowanie nieruchomością wspólną nastąpiło na niekorzystnych warunkach, które godzą w interes właścicieli lokali lub też że umowa ta narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Dalej powód zarzucał, że uchwała nr 4 narusza jego interesy, gdyż z uwagi na wielkość przysługującego mu udziału w prawie własności nieruchomości wspólnej, powód wpłaca do kasy wspólnoty mieszkaniowej najwięcej i powinien przed zawarciem umowy o administrowanie nieruchomością mieć możliwość zapoznania się ofertą administratorów. Sąd nie znalazł podstaw dla uznania zasadności tego zarzutu. Należy zauważyć, że właściciele lokali podjęli tę uchwałę po zapoznaniu się z ofertami dwóch niezależnych podmiotów, a następnie zarząd zawarł na jej podstawie umowę z podmiotem, którego oferta uznana została za korzystniejszą. Powód miał taką samą, jak inni członkowie wspólnoty mieszkaniowej możliwość zapoznania się z ofertami administratorów. Powód nie wykazał, aby powierzenie administrowania nieruchomością wspólną spółce (...) SA nie zapewniało kompleksowej usługi o najwyższej jakości i optymalnej cenie. Okoliczność w jakiej wysokości powodowi przysługuje udział we współwłasności nieruchomości wspólnej pozostaje bez znaczenia - uchwała została podjęta wymaganą większością głosów, a w interesie każdego z właścicieli (nie tylko powoda) jest, aby administrowanie nieruchomością wspólną zostało przekazane podmiotowi oferującemu najkorzystniejsze warunki.

Niezależnie od powyższego powód podnosił, że zaskarżone uchwały zostały podjęte z naruszeniem art. 32 ust. 1, art. 30 ust. 1a oraz art. 31 uwl. Tego uchybienia powód upatrywał w niezgodnym z prawem trybie zwołania zebrania właścicieli lokali wyznaczonego na dzień 15 maja 2017 r.

Zgodnie z art. 32 uwl, o zebraniu ogółu właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania (ust.1). W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany (ust. 2). Przepis art. 30 ust. 1 pkt 3 uwl zobowiązuje zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 do zwołania zebrania ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Zgodnie z art. 31 uwl zebrania ogółu właścicieli lokali mogą być także, w razie potrzeby, zwoływane przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 lub zwoływane są na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1.

Odnosząc się do podnoszonych przez powoda zarzutów proceduralnych, sprowadzających się do negowania prawidłowości zwołania zebrania właścicieli i samego głosowania nad zaskarżonymi uchwałami należy wskazać, że w przypadku zwoływania zebrań wspólnoty i procedowania w przedmiocie uchwał w orzecznictwie utrwalone jest stanowisko opowiadające się za liberalnym traktowaniem wymagań formalnych. Przyjmuje się, że uchybienia jakich dopuszczono się przed zebraniem, mogą być podstawą do uchylenia podjętych na nim uchwał tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na treść tych uchwał (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., OSNC 2004/3/40; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r., OSNC 2005/7-8/132 czy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2007 r., Monitor Prawniczy 2007/4/173). Podkreśla się, że decydująca powinna być przede wszystkim treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Zdaniem sądu, naprowadzone przez powoda uchybienia proceduralne nie mogły skutkować uchyleniem zaskarżonych uchwał. Zebranie właścicieli lokali zostało zwołane przez W. B., który wcześniej złożył w formie mailowej rezygnację z funkcji członka zarządu. W trakcie składania zeznań na rozprawie wyjaśnił on jednak, że nadal traktował się za członka zarządu, albowiem to powód miał mu wyjaśnić, iż tak dokonana rezygnacja nie jest skuteczna i musi on zostać odwołany przez właścicieli lokali. Przy przyjęciu, że - jak to podnosił powód - dokonana przez W. B. rezygnacja była skuteczna, samo zwołanie zebrania właścicieli lokali przez inny podmiot niż zarząd nie skutkuje w rozpoznawanej sprawie koniecznością uchylenia zapadłych na tym zebraniu uchwał. Na zebraniu obecni byli właściciele lokali reprezentujący udział w nieruchomości wspólnej przekraczający 57%, zaś i pozostali mieli możliwość wzięcia w nim udziału. W ocenie sądu należy chronić wolę większości właścicieli lokali i to jej dać prymat względem uchybień proceduralnych, na jakie powoływał się powód. Zwłaszcza, że w żaden sposób nie wykazał on, by miały one jakikolwiek wpływ na treść zaskarżonych uchwał. Tę samą ocenę należy odnieść do terminu zawiadomienia właścicieli lokali o zebraniu. Jest tak zwłaszcza, gdy wziąć pod uwagę, że powód - co przyznał w trakcie przesłuchania - wiedział przed

zebraniem o jego zwołaniu, zaś w toku postępowania nie wykazał, by faktycznie nie mógł w nim uczestniczyć. Treść uzasadnienia pozwu wskazuje, że nieobecność powoda na zebraniu powodowana była jego negatywną oceną co do skuteczności zwołania tego zebrania. Nie może zatem zostać uznana za usprawiedliwioną, gdy zważyć na przywołaną wyżej okoliczność, iż wymagania formalne co do zwoływania zebrań wspólnoty mieszkaniowej należy traktować liberalnie. W trakcie składania zeznań powód wyjaśnił przy tym, że w dniu 15 maja 2017 r. wraz z żoną brali udział w posiedzeniu sądowym, niemniej jednak okoliczność ta nie została wykazana żadnym innym obiektywnym dowodem. Jak to już zaś wcześniej wskazano, w toku postępowania powód w żaden sposób nie udowodnił, by jego nieobecność na zebraniu wywarła wpływ na treść zaskarżonych uchwał, za których podjęciem opowiedziała się większość właścicieli lokali. Co istotne przy tym, nawet gdyby powód wraz z małżonką (która - co również ważne - nie zaskarżyła uchwał) głosowali przeciwko objętym pozwem uchwałom, to z uwagi na wielkość przysługującego im udziału w nieruchomości wspólnej nie miałoby to żadnego wpływu na ich treść. Powód nie wykazał też, by w razie jego obecności na zebraniu właścicieli lokali zaskarżone uchwały nie zostałyby podjęte.

Mając powyższe okoliczności na uwadze sąd uznał, że nie została spełniona żadna z przesłanek, o jakich mowa w art. 25 uwl, która nakazywałaby uchwały te uchylić. Żądanie główne pozwu nie było zatem zasadne i jako takie podlegało oddaleniu.

W tej sytuacji, należało zbadać i rozważyć żądanie ewentualne, a więc zgłoszone przez powoda na wypadek oddalenia żądania głównego. Powód domagał się tym żądaniem stwierdzenia nieistnienia uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej nr 2, 3 i 4. Podstawy prawnej tego żądania należało upatrywać w przepisie art. 189 k.p.c., zgodnie z którym, powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. I to żądanie nie zasługiwało jednak na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności sąd zauważa, że choć fachowy pełnomocnik powoda uczynił to żądanie ewentualnym, to jednak było ono dalej idące niż żądanie główne. Nie można przecież uchylić uchwał, które nie istnieją.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na przyjęcie, by zaskarżone przez powoda uchwały pozwanej nie istniały. Na taką ocenę nie pozwalają w szczególności zarzuty sformułowane przez powoda. O uchwale nieistniejącej można by mówić co najwyżej wówczas, gdyby za jej podjęciem nie została oddana wymagana ustawą większość głosów. Taka sytuacja w rozpoznawanej sprawie nie zachodziła, zresztą i powód się na nią nie powoływał. Przywoływane przez powoda wadliwości w zwołaniu zebrania właścicieli (art. 30-32 uwl), na którym podjęto kwestionowane uchwały same w sobie nie powodują konieczności uznania, że podjęte na tak zwołanym zebraniu uchwały właścicieli nie istnieją. Mogłyby one co najwyżej uzasadniać uchylenie uchwał, ku czemu jednak w rozpoznawanej sprawie, z przyczyn już omówionych, nie było podstaw.

W tej sytuacji uznać należało, że również i zgłoszone w pozwie żądanie ewentualne nie zasługiwało na uwzględnienie.

Niezasadność wywiedzionego powództwa zwalniała sąd z konieczności zbadania podniesionego przez pozwaną zarzutu sprzeczności żądań powoda z zasadami współżycia społecznego. Na marginesie jednak zauważyć należy, że zgodnie z art. 5 k.c., nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Wskazuje się, że „zasady współżycia społecznego" w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego do zastosowania tego przepisu konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego rozpatrywanego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (por. K. Piasecki, komentarz do art. 5 k.c., System Informacji Prawnej „LEX"). Zdaniem sądu, charakter sprawy o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, bądź też o stwierdzenie jej nieistnienia sprzeciwia się możliwości zastosowania przepisu art. 5 k.c. Nie sposób jest bowiem uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego dążenie do uchylenia uchwał sprzecznych z prawem czy naruszających interes wspólnoty mieszkaniowej, bądź poszczególnych właścicieli lokali, jak również do ustalenia, że określona uchwała nie istnieje. Tego rodzaju

działania, mające służyć wyeliminowaniu z obrotu prawnego wadliwych uchwał podejmowane są w interesie całej wspólnoty mieszkaniowej.

To mając na uwadze, w punkcie 1. wyroku, sąd powództwo oddalił jako bezzasadne.

O kosztach procesu, w punkcie 2. wyroku, sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, obciążając nimi w całości powoda jako stronę przegrywającą proces.

Należy zwrócić uwagę, że w rozpoznawanej sprawie sąd orzekł zarówno o żądaniu głównym (uchylenia uchwał), jak i o żądaniu ewentualnym (stwierdzenia nieistnienia uchwał). Oba te żądania zostały oddalone. W konsekwencji pozwanej należał się zwrot kosztów procesu w zakresie postępowania co do obydwu tychże żądań. W szczególności dotyczy to kosztów zastępstwa procesowego, które pozwanej należało przyznać zarówno w związku z postępowaniem co do żądania głównego, jak i ewentualnego.

Dalej sąd zauważa, że zgodnie z § 20 powołanego wyżej rozporządzenia, wysokość stawek minimalnych w sprawach nieokreślonych w rozporządzeniu ustala się, przyjmując za podstawę stawkę w sprawach o najbardziej zbliżonym rodzaju. Ponieważ rozporządzenie nie przewiduje odrębnej stawki w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, jak i w sprawie o stwierdzenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, sąd uznał, że zasadnym jest przyjęcie, iż w obydwu tych przypadkach stawka ta wynosi tyle, co w sprawie o uchylenie uchwały organu spółdzielni, tj. 360 zł (§ 8 ust. 1 pkt rozporządzenia). Mając natomiast na względzie pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2009 r. (III CZP 40/09), który sąd w rozpoznawanej sprawie w pełni podziela, zasądzeniu na rzecz pozwanej podlegały koszty zastępstwa procesowego w wysokości odpowiadającej jednej stawce minimalnej i to pomimo że przedmiotem żądania pozwu objętych było kilka uchwał. Stawka ta podlegała natomiast zasądzeniu od powoda na rzecz pozwanej w podwójnej wysokości - raz za postępowanie co do żądania głównego i drugi za postępowanie co do żądania ewentualnego.

Podsumowując, na koszty procesu poniesione przez pozwaną składały się: opłata skarbowa od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł i koszty zastępstwa procesowego w kwocie 720 zł (360 zł za postępowanie co do żądania głównego + 360 zł za postępowanie co do żądania ewentualnego), co stanowiło łącznie 737 zł i tę właśnie kwotę sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanej.

/-/ SSO Tomasz Józkowiak