

. akt **III C 1435/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2014 roku

Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie Wydział III Cywilny

W składzie:

Przewodniczący: SSO Błażej Domagała

Protokolant: sekretarz sądowy Wioletta Matuszewska

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2014 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w R.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej właścicieli lokali przy ulicy (...) w R.

o uchylene uchwał

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki (...) sp. z o.o. w R. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej właścicieli lokali przy ulicy (...) w R. kwotę 617,00 (sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

III C 1435/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 października 2013 r. (k. 1 i n.) powód – (...) Sp. z o.o. wniósł o:

1) uchylene następujących uchwał podjętych na zebraniu właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) w R. w dniu 31 sierpnia 2013 r.:

a. uchwały nr 2/ (...) w całości;

b. uchwały nr 3/ (...) w całości;

c. uchwały nr 4/ (...) w całości;

d. uchwały nr 5/ (...) w całości;

2) wstrzymanie – na czas toczącego się procesu – wykonania zaskarżonych uchwał;

3) zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych;

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że w dniu 5 września 2013 r. dowiedział się o podjęciu uchwał przez zebranie właścicieli lokali przy ul. (...). Zebranie miało się odbyć w dniu 31 sierpnia 2013 r., a na nim podjęte zostały następujące uchwały:

a. nr (...) – w przedmiocie powołania zarządu wspólnoty;

- b. nr (...) – w przedmiocie ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną;
- c. nr (...) – w przedmiocie zakresu i sposobu prowadzenia przez Zarząd Wspólnoty ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej;
- d. nr (...) – w przedmiocie ustalenia pełnomocników do podpisania umowy o administrowanie nieruchomością wspólną.

Powód wskazał, że nie doszło do skutecznego powiadomienia go o zebraniu, gdyż był on zawiadomiony na niewłaściwy adres, a nadto korespondencję odebrała osoba nieupoważniona – funkcjonująca jedynie w biurze sprzedaży powoda. Wskazał jednocześnie, że gdyby miał możliwość uczestniczenia na zebraniu właścicieli lokali, wówczas przekonałby o konieczności kontynuowania umowy z dotychczasowym zarządcą, jak również do wyboru innego osobowego składu zarządu wspólnoty, niepowiązanego z nowym zarządcą. Wyjaśniłby również kwestie związane z niezasadnością sposobu wyliczenia zaliczek na koszty zarządzania nieruchomością wspólną.

Zdaniem powoda uchwały zostały oparte o fałszywie przedstawione przesłanki, tj. właściciele najprawdopodobniej zostali zmanipulowani przedstawionym im stanem faktycznym, co doprowadziło do podjęcia przez nich nieracjonalnych uchwał. Ponadto powód podniósł, że uchwała nr 3/ (...) ustaliła wysokość zaliczki na koszty zarządzania nieruchomością wspólną na 3,64 PLN/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali i pomieszczeń przynależnych. Uchwała ta również całkowicie pomija fakt istnienia ustnej umowy pomiędzy właścicielami lokali a (...) sp. z o.o., której przedmiotem jest zorganizowanie przez (...) sp. z o.o. zarządu nieruchomością wspólną. Dlatego zdaniem powoda uchwała jest szkodliwa zarówno dla niego, jak i dla pozostałych właścicieli lokali, którzy będą zobowiązani zarówno do zapłaty zaliczek spółce (...) sp. z o.o. na podstawie porozumienia, jak i nowo wybranemu zarządcy, na podstawie umowy którą właściciele zapewne wadliwie podpisali. Zdaniem powoda nie wydaje się, aby właściciele lokali byli świadomi takiego stanu rzeczy.

Powód podniósł, że uchwała nr 5/ (...) jest również wadliwa, tj. jest nieważna z uwagi na sprzeczność z prawem. Wskazał, że na zebraniu właścicieli lokali w dniu 31 sierpnia 2013 r. właściciele lokali (za wyjątkiem (...) sp. z o.o.) stwierdzili, że uchwałą powołają pełnomocników do zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną (z nowym zarządcą). Jest tymczasem niedopuszczalne, aby grupa właścicieli lokali udzielała uchwałą pełnomocnictw do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej. Zdaniem powoda uchwała nie jest adekwatną formą wypowiedzi, a ponadto pełnomocnictwa, do dokonania takiej czynności, może udzielić zarząd wspólnoty mieszkaniowej, a nie grupa właścicieli lokali. Powód tymczasem nie chce, aby w jego imieniu Pan K. L. i Pan K. S. podpisywali umowę o administrowanie nieruchomością wspólną. Jeśli ma to ktoś zrobić, niech to zrobi pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa udzielonego mu oświadczeniem woli (zarządu). Powód zakwestionował również istnienie umocowania dla osób głoszących na podstawie pełnomocnictwa. Zwrócił uwagę, że niektórzy współwłaściciele lokali są nimi tylko w ułamku (nie we wspólności łącznej).

Z uwagi na powyższe strona powodowa wniosła jak na wstępie.

W odpowiedzi na pozew z dnia 2 grudnia 2013 r. (k. 77 i n.) pozwana – Wspólnota Mieszkaniowa właścicieli lokali przy ul. (...) w R. wniosła o:

- a) oddalenie powództwa w całości jako spóźnionego oraz jako bezzasadnego,
- b) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Pozwana wskazała, że zaskarżone przez powoda uchwały zostały podjęte na zebraniu właścicieli lokali w dniu 31 sierpnia 2013 r., w związku z tym termin zaskarżenia przedmiotowych uchwał upłynął dnia 12 października 2013 r.

W związku z faktem, iż pozew w tej sprawie wpłynął do Sądu w dniu 14 października 2013 r. pozwana podniosła, że powództwo w niniejszej sprawie podlega oddaleniu jako spóźnione.

W razie nieuwzględnienia powyższego zarzutu, pozwana podała, że w niniejszej sprawie nie występują żadne przesłanki z art. 25 u.w.l. mogące stanowić podstawę uchylenia przedmiotowych uchwał. Zdaniem pozwanej powód nie przedstawił okoliczności uzasadniających zawarte w pozwie roszczenia o uchylenie uchwały nr 2/ (...), uchwały nr 3/ (...), uchwały nr 4/ (...) i uchwały nr 5/ (...). Przede wszystkim pozwana zaprzeczyła okoliczności braku skutecznego powiadomienia powoda o zebraniu właścicieli lokali w dniu 31 sierpnia 2013 r. Pozwana wskazała, że powód został zawiadomiony pismem doręczonym na adres siedziby spółki wskazany w Krajowym Rejestrze Sądowym (ul. (...), (...)- (...) R.), zaś okoliczność odbioru zawiadomienia pod tym adresem jest okolicznością bezsporną (przyznaną w pozwie). Wezwanie bowiem zostało odebrane w dniu 13 sierpnia 2013 r. przez osobę czynną w lokalu powoda, co potwierdza pieczętka powoda z adresem – ul. (...), (...)-(...) R. oraz podpis.

Pozwana zaprzeczyła okoliczności występowania w obrocie prawnym skutecznego i ważnego porozumienia pomiędzy (...) Sp. z o.o. a właścicielami lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w R. dającego mu umocowanie do samodzielnego podejmowania decyzji w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną.

Ponadto pozwana zaprzeczyła okoliczności istnienia, treści i wykonywania umowy pomiędzy (...) Sp. z o.o., a pozostałymi właścicielami, których przedmiotem była organizacja zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali. Pozwana zaprzeczyła, aby właściciele lokali znali treść umowy o administrowanie nieruchomością wspólną zawartej pomiędzy powodem a Spółką (...). Pozwana zaprzeczyła również okoliczności występowania w obrocie prawnym skutecznego i ważnego porozumienia pomiędzy (...) Sp. z o.o. a właścicielami lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w R. dającego mu umocowanie do samodzielnego podejmowania decyzji w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną.

Pozwana podała, że uchwały podjęte na zebraniu w dniu 31 sierpnia 2013 r. porządkują podstawowe kwestie związane z prawidłowym funkcjonowaniem wspólnoty. Uchwałą nr 2/ (...) powołano zarząd wspólnoty, uchwałą nr 3/ (...) ustalono wysokość zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, uchwałą nr 4/ (...) określono zakres i sposób prowadzenia przez zarząd wspólnoty ewidencji pozaksiegowej kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej, a uchwałą nr 5/ (...) ustalono pełnomocników do podpisania umowy o administrowanie nieruchomością wspólną.

Pozwana wskazała, że zarzut dotyczący uchwały o wysokości zaliczki w żadnym razie nie zasługuje na uwzględnienie. Podała ona, że uchwałą nr 3/ (...) w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną właściciele lokali ustalili od 1 września 2013 r. do czasu podjęcia odmiennej decyzji, miesięczną stawkę zaliczki na koszty zarządzania w wysokości 3,64 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali i pomieszczeń przynależnych. Zgodnie z pkt 2 uchwały z zaliczki w wysokości 3,64 zł/m<sup>2</sup> przeznacza się 1,00 zł/m<sup>2</sup> na wyodrębniony Fundusz (...) Wspólnoty. Oznacza to, że zaliczka na bieżące koszty utrzymania nieruchomości wspólnej wynosi 2,64 zł/m<sup>2</sup> i jest tożsama ze stawką ustaloną przez powoda. Pozwana podła, że przedmiotowa uchwała została podjęta w sposób zgodny z przepisami ustawy o własności lokali, a jej treść jest zgodna z przepisami prawa, nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością, zasad współżycia społecznego i nie narusza interesów właścicieli lokali, w tym interesów powoda. Wydatki na remonty i bieżącą konserwację, zgodnie z art. 14 pkt 1 u.w.l. stanowią koszt zarządu nieruchomością wspólną.

Odnosząc się do zarzutów związanych z uchwałą dotyczącą pełnomocnictwa, prawidłowości głosowania, to pozwana wskazała, że zarzut ten nie zasługuje na uwzględnienie. Pozwana oświadczyła, że (...) Sp. z o.o. jest właścicielem większościowym we wspólnocie - posiada udział w wysokości (...). W związku z tym, pozwana podał, że zasadne było ustalenie zasady głosowania na zebraniu w dniu 31 sierpnia 2013 r. jeden właściciel - jeden głos. Pozwana wskazała, że brak jest jakichkolwiek przeszkód prawnych, aby właściciele lokali głosowali na zebraniu właścicieli lokali przez pełnomocników. Pełnomocnictwa zostały udzielone w sposób prawidłowy. Ponadto pozwana podał, że jak wynika z

załączonej przez powoda listy obecności głosowanie przez pełnomocników miało miejsce jedynie w kilku przypadkach i nawet w sytuacji skutecznego zakwestionowania umocowania pełnomocników, zachowana zostałaby większość wymagana do podjęcia skarżonych uchwał.

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

(...) Sp. z o.o. jest właścicielem większościowym lokali w nieruchomości przy ul. (...) w R. (okoliczność bezsporna, k. 26, odpis z KW – k. 38-64). Dnia 31 sierpnia 2013 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali w/w nieruchomości (protokół zebrania, k. 19 i n.). Porządek zebrania przewidywał: 1) otwarcie zebrania oraz wybór przewodniczącego i protokolanta, 2) informacje o aktualnym stanie spraw wspólnoty i jej problemach, 3) podjęcie uchwał w przedmiocie: a) wyboru zarządu wspólnoty, b) ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, c) określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd wspólnoty ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej, d) ustalenia pełnomocników do podpisania umowy o administrowanie nieruchomością, 4) wolne wnioski.

19 właścicieli lokali dysponujących 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej, wobec faktu, że jeden właściciel dysponuje ponad połową udziałów w nieruchomości, w dniu 6 sierpnia 2013 r. zażądało, aby uchwały objęte porządkiem obrad w dniu 31 sierpnia 2013 r. głosowane były wg zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos (k. 25).

W protokole z zebrania stwierdzono, że wszyscy właściciele zostali prawidłowo powiadomieni o zebraniu. Listę obecności podpisało 21 właścicieli reprezentujących 35,72% udziałów (k. 19, k. 26). (...) Sp. z o.o. odebrała zawiadomienie o zebraniu w dniu 13 sierpnia 2013 r., pod adresem siedziby ujawnionym w KRS, doręczenie zostało dokonane do rąk pracownika powodowej spółki (k. 90 – dowód doręczenia, k. 86 – odpis z KRS).

Na zebraniu w dniu 31 sierpnia 2013 r. podjęto następujące uchwały:

- uchwałę nr 2/ (...) w sprawie powołania, zarządu wspólnoty (verte k. 20, k. 85),
- uchwałę nr 3/ (...) w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (k. 21),
- uchwałę nr 4/ (...) w sprawie określenia zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd wspólnoty ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej (verte k. 21) ,
- uchwałę nr 5/ (...) w sprawie ustalenia pełnomocników do podpisania umowy o administrowanie nieruchomością wspólną (verte k. 23).

Zgromadzeni zadecydowali, że w/w będą głosowane w systemie 1 właściciel – 1 głos przed podjęciem uchwał, po przedstawieniu żądania właścicieli przez prowadzącego zebranie.

Uchwałą nr 2/ (...) ustalono, że zarząd wspólnoty będzie jednoosobowy i wybrano do pełnienia funkcji zarządu G. L. (1) (k. 85).

Podczas zebrania przedstawiono aktualną sytuację wspólnoty, brak powołania jej zarządu, uzasadnienie przedmiotowych uchwały, propozycję osób mających pełnić funkcje w zarządzenie.

Powodową spółkę łączyły umowy o zarządzanie nieruchomością położoną przy ul. (...) ze spółkami (...) Sp. z o.o. (z dnia 31 maja 2011 r.) i (...) s.c. (...) (z dnia 5 czerwca 2013 r.) (k. 2934- umowy).

Podczas wyodrębnienia pierwszych lokali i ustanowienia odrębnej ich własności, poprzednik prawny powodowej spółki i nabywca oświadczyli, że zarząd nieruchomością wspólną będzie wykonywany zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. 4 ustawy o własności lokali (akt notarialny – k. 91-98). Sposób zarządu nie został w późniejszym okresie

zmieniony, w szczególności nie podjęto w tym zakresie uchwał zaprotokołowanych notarialnie. Do czasu podjęcia zaskarżonych uchwał wspólnota mieszkaniowa, pomimo stopniowego wyodrębniania nowych lokali, nie miała ani zarządu powołanego uchwałą, ani zarząd nie został powierzony osobie fizycznej lub prawnej. Nie były prowadzone wymagane księgi, wspólnota nie miała rachunku bankowego, itp. (okoliczności bezsporne oraz fakty wynikające z pozostałych okoliczności wykazanych w sprawie).

Powodowa spółka wyodrębniając lokale, ustanawiając ich odrębną własność i zbywając je zawierała w aktach notarialnych, obejmujących umowy z indywidualnymi nabywcami, zapisy, w których wskazane było, że czynności z zakresu administrowania lub zarząd nieruchomością zlecone zostały (...) Mieszkaniowe Sp. z o.o. (okoliczności podniesione w pozwie, bezsporne).

Działając w oparciu o powyższe zapisy umowne powódka pobierała od współwłaścicieli nieruchomości wspólnej opłaty związane z administrowaniem, stawka za m<sup>2</sup> wynosiła 2,64 zł. Jedną z zaskarżonych w nin. sprawie uchwał dotyczyła ustalenia zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną, właściciele określili ją na kwotę 3,64 zł, z czego 1 zł przeznaczono na fundusz remontowy (okoliczności bezsporne, k. 37 – zawiadomienie o opłatach).

Do części wspólnych nieruchomości należą poza drogami, również kotłownie. Wymagają one bieżącej konserwacji a także napraw (k. 101 – mail, k. 102 – pismo).

### ***Sąd dokonał następującej oceny materiału dowodowego w sprawie:***

Przede wszystkim Sąd uznał złożone do akt sprawy dokumenty w postaci pism, uchwał, umów, list, oświadczeń, wyciągów i wypisów za wiarygodny oraz wartościowy materiał dowodowy w sprawie. Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania ani wiarygodności, ani też prawdziwości załączonych do akt dokumentów.

Sąd dopuścił dowód z przesłuchania świadków: A. L., A. D., S. F., D. F., J. S. (k. 127-130, 142-145, 171) oraz przedstawiciela strony pozwanej (k. 172-174). Zeznania wskazanych świadków oraz G. L. (członka zarządu wspólnoty) stanowiły również podstawy ustaleń faktycznych przedstawionych wyżej. Uznano je za wiarygodny materiał dowodowy. Zeznania tych osób były logiczne, spójne i zbieżne co do zasadniczych kwestii, których ustalenie w okolicznościach niniejszej sprawy było istotne; nie znaleziono podstaw, aby wskazanym zeznaniom odmówić wiarygodności.

Pozostałe wnioski powódki oddalono lub pominięto. Świadców wskazani w pozwie, poza przesłuchanymi, nie byli konieczni dla wykazania okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Fakty, które miały być przedmiotem ich wyjaśnień wynikały z zeznań innych powoływanych osób. Zeznania świadka W. K. pominięto ostatecznie, przy uwzględnieniu art. 242 k.p.c., wobec braku możliwości przeprowadzenia dowodu (niestawiennictwo świadka, kilkakrotnie wezwanie), ponadto jego zeznania nie wniosłyby nic nowego do sprawy. Wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego nie zasługiwał na uwzględnienie, jako że dla rozstrzygnięcia istoty sprawy nie było potrzeby odwoływania się do wiedzy specjalnej. Okoliczności zaś związane z ustaleniem zaliczki na poczet zarządu nieruchomością wspólną wynikały z innych przeprowadzonych dowodów, ponadto ocena prawna zgłoszonych zarzutów dotyczących uchwały w tym przedmiocie powodowała, że opinia biegłego nie byłaby przydatna (o czym niżej w uzasadnieniu).

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie i należało je oddalić.

Zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Podstawą powództwa są wszelkie kolizje treści uchwały z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, a zwłaszcza z przepisami ustawy o własności lokali i przepisami Kodeksu cywilnego, czy też z treścią umowy określającą zarząd nieruchomością wspólną, są to też

wadliwości w postępowaniu prowadzącym do podjęcia uchwały oraz rozstrzygnięcia naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i inne naruszenia istotnych interesów właściciela lokalu. 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. 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 przynajmniej jednej z przesłanek wskazanych wyżej. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia tego rodzaju okoliczności spoczywa na stronie żądającej uchylenia uchwały.

W ocenie Sądu powód nie wykazał, by zaskarżone uchwały spełniały którekolwiek z wymienionych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali kryteriów, w szczególności by naruszały interes powoda. Jak wskazuje się w orzecznictwie i literaturze przedmiotu naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu powyższego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego.

Odnosząc się do pierwszego – wspólnego dla wszystkich uchwał - zarzutów powoda, a mianowicie tego, iż nie został on skutecznie powiadomiony o zebraniu, które miało miejsce w dniu 31 sierpnia 2013 r. Nie mogło budzić wątpliwości w sprawie, że zawiadomienie o zebraniu zostało odebrane w dniu 13 sierpnia 2013 r. przez osobę czynną w lokalu przedsiębiorstwa powódki. Kodeks cywilny mówi, że „osobę czynną w lokalu przedsiębiorstwa poczytuje się za umocowaną do dokonywania czynności prawnych z osobami korzystającymi z usług tego przedsiębiorstwa” (art. 97 k.c.). Tymczasem powód nie wykazał, aby osoba, która odebrała w/w zawiadomienie nie była odpowiednio do tego umocowana – nie obalił tym samym domniemania prawnego wynikającego z w/w przepisu. Należało, więc uznać, iż powód został prawidłowo zawiadomiony o mającym się odbyć zebraniu.

Wskazując, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę podjętą przez wspólnotę mieszkaniową, jeżeli jest ona niezgodna z przepisami prawa podać należy, że w takim wypadku zarzut może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych. W tym ostatnim wypadku niezgodność uchwały z prawem wynika z wadliwego sposobu jej podjęcia. W przypadku zwoływania zebrań wspólnoty i procedowania w przedmiocie uchwał w judykaturze Sądu Najwyższego utrwalone jest stanowisko opowiadające się za liberalnym traktowaniem wymagań formalnych. Uważa 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 - Izba Cywilna z dnia 16 października 2002 r. IV CKN 1351/2000 OSNC 2004/3 poz. 40, wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 8 lipca 2004 r. IV CK 543/2003 OSNC 2005/7-8 poz. 132 czy wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 11 stycznia 2007 r. II CSK 370/2006 Monitor Prawniczy 2007/10 str. 566). Przy ogólnikowości zapisów ustawowych wielokrotnie podkreślano, że decydująca powinna być przede wszystkim treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne.

Zdaniem Sądu nawet jeśli przyjąć, że rzeczywiście nie doszło do prawidłowego zawiadomienia powoda o zebraniu, to wskazać należy, że w związku z przyjętym w orzecznictwie poglądem powód musiałby dowieść, że to uchybienie miało wpływ na podjęte na zebraniu uchwały. Tymczasem w opinii Sądu powód nawet należycie tego nie uprawdopodobnił. Ponadto z zeznań świadków wynika, że właściciele lokali przy ul. (...) w R., byli zdeterminowani do tego, aby powołać zarząd i zmienić administratora, a pojawienie się tam przedstawicieli powoda wcale nie zmieniłoby ich chęci powołania nowego zarządu i wyznaczenia nowego podmiotu administrującego, jak zdawał się sugerować to powód.

Kolejne zarzuty dotyczyły nieprawidłowości przy głosowaniu, które miały sprowadzać się do oddania głosu za pośrednictwem pełnomocnika. Sąd nie analizował ich szczegółowo. Przedmiotem powództwa było uchylenie uchwał, co zakładać musi okoliczność ich istnienia, a więc podjęcie ich przez co najmniej połowę uprawnionych do głosowania. Nieprawidłowości dotyczące oddania głosów natomiast, aby miały wpływ na skuteczność uchwał, musiałyby skutkować w istocie ich niepodjęciem. W takiej sytuacji jednakże nie byłoby możliwości ich uchylenia, gdyż nie jest możliwym wydanie orzeczenia o takiej treści w stosunku do nieistniejącej uchwały. Co za tym idzie, zarzuty związane z prawidłowością głosowania, które ponadto nie były szczegółowo uzasadnione i nie wykazano konkretnych nieprawidłowości w tym zakresie, nie było rozpoznawane. Nawet bowiem gdyby okazało się, że występowały w tym

zakresie uchybienia, powództwo podlegałoby - z powyżej wskazanych względów - oddaleniu. Powódka nie domagała się zaś ustalenia nieistnienia uchwał.

Rozważając zarzuty powoda dotyczące prawidłowości przeprowadzonych głosowań na zebraniu w dniu 31 sierpnia 2013 r., wskazać należy, że zgodnie z art. 23. ust. 2a ustawy o własności lokali, jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. W orzecznictwie wskazuje się, że przewidziany w art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali sposób głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, oznacza, iż większość głosów obliczana jest według liczby właścicieli, którzy oddali głos za uchwałą niezależnie od tego, ile lokali w nieruchomości - wyodrębnionych lub nie - stanowi ich własność. Taka wykładnia zgodna jest z brzmieniem i celem art. 23 ust. 2a u.w.1, którym było zapewnienie realnego udziału w zarządzie nieruchomością wspólną właścicielom lokali nie mającym większości udziałów i zdominowanym przez jednego właściciela mającego taką większość (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2006 r. II CSK 47/06, Lex nr 182910). Zdaniem Sądu, w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy brak jest podstaw do kwestionowania sposobu głosowania przyjętego na zebraniu właścicieli w dniu 31 sierpnia 2013 r. tj. jeden właściciel – jeden głos. Podkreślić przy tym należy, że żądanie współwłaścicieli sporządzone było na piśmie, w którym określono szczegółowo te uchwały i ich przedmiot, które miały być głosowane według powyżej wskazanej zasady, dotyczyło więc ono ściśle określonych spraw, które następnie były przedmiotem głosowania. Wprowadzenie takiego sposobu wyrażenia woli wspólnoty nie wymagało szczególnej uchwały.

Rozważając zarzut powoda dotyczący zatajenia istnienia i skuteczności porozumienia zawartego pomiędzy (...) Sp. z o.o. a właścicielami lokali, wskazać należy, że powód nie udowodnił, aby okoliczność ta miała jakiegokolwiek znaczenia dla oceny ważności, zasadności i skuteczności podjęcia zaskarżonych uchwał.

Mając na uwadze poczynione ustalenia faktyczne wskazać trzeba, że poza sporem musiało być, iż powódka nie wykazała, aby ona lub podmioty, z którymi zawierała umowy na administrowanie, były zarządcą nieruchomości w rozumieniu art. 18 ustawy o własności lokali. Stwierdzić można było jedynie, że w ramach wyodrębniania lokali doszło do powołania się w kwestiach zarządu na przepisy ustawy. Brak było podstaw do przyjęcia, że współwłaściciele w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określili sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności powierzyli zarząd konkretnej osobie fizycznej lub prawnej. Co więcej – wobec braku tego rodzaju czynności ewentualne indywidualne zapisy poszczególnych umów zawieranych przez powódkę z konkretnymi współwłaścicielami nie odnosiły skutku wobec innych, późniejszych nabywców lokali.

Powyższe prowadziło do jednego wniosku. Pozwana wspólnota do czasu podjęcia uchwały działała bez faktycznego i formalnego zarządu. Brak było reprezentującego ją organu. Wobec tego podjęcie uchwały dotyczącej wyboru zarządu było nie tylko zgodne z przepisami, lecz również zgodne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością i przede wszystkim z interesem każdego jej współwłaściciela.

Istnienie porozumienia pomiędzy powódką a właścicielami lokali - co należy podkreślić, dotyczącego indywidualnie każdego z nich - z tego punktu widzenia nie miało żadnego znaczenia dla oceny nie tylko zgodności z prawem, lecz nawet konieczności podjęcia uchwały o powołaniu zarządu. To samo dotyczy pozostałych uchwał, w tym dotyczącej określenia wysokości zaliczki. Powódka pobierała co prawda dotychczas od innych właścicieli kwoty związane z podejmowanymi przez nią czynnościami dotyczącymi administrowania nieruchomością, jednakże nie była to zaliczka na koszty zarządu w rozumieniu art. 15 ustawy o własności lokali, którą to wspólnota miała obowiązek uchwalić i określić jej wysokość w związku z ukonstytuowaniem się zarządu i określeniem sposobu zarządzania.

Podkreślić należy, że wszelki zarzuty związane z istnieniem porozumienia z powódką w zasadzie nie miały związku z funkcjonowaniem wspólnoty jako całością, zarządzaniem nią przez współwłaścicieli, czy nawet naruszeniem praw (...) Sp. z o.o. jako jednego z właścicieli. W istocie poza sporem musiało być, że spółka ta pobierając od innych członków

wspólnoty kwoty związane z administrowaniem, sama ich nie ponosiła. Argumentacja dotycząca podpisanych przez nią umów, pobierania podwójnych zaliczek, itp., wobec braku umocowania jej do działania w imieniu wszystkich współwłaścicieli, nie miała żadnego znaczenia. Naruszenie interesu powódki – z tego punktu widzenia – nie miało bowiem związku z funkcjonowaniem jej jako jednego z właścicieli nieruchomości, a tylko zarzuty związane z tą sferą jej działalności mogły mieć znaczenie dla oceny wadliwości podjętych uchwał. Argumentacja prezentowana przez (...) Sp. z o.o. oparta była na błędnym założeniu, że jej interesy gospodarcze związane z dysponowaniem niewyodrębnionymi lokalami, prowadzoną działalnością, w tym administrowaniem nieruchomością wspólną, należy utożsamiać z jej interesem jako współwłaścicielem nieruchomości. Z tych powodów istnienie porozumienia pomiędzy właścicielami a powódki nie miało znaczenia dla oceny podjętych uchwał, ich zgodności z prawem, zasadami zarządu nieruchomością czy prawami i interesami członków wspólnoty.

Sąd nie stwierdził również, aby zasadnym był zarzut dotyczący naruszenia zasad współżycia społecznego. Wobec przedstawionej już konieczności ustalenia przez członków wspólnoty zasad zarządu nieruchomością wspólną stosownie do ustawy o własności lokalu, powołania organu uprawnionego do jej reprezentowania, braku wiążącego powódkę i wspólnotę (a nie jej poszczególnych współwłaścicieli) zobowiązania dotyczącego administrowania nieruchomością, nie sposób było podnosić, że czynności dokonane przez pozwaną stanowiły nadużycie prawa. Były one podjęte w celu umożliwienia rozpoczęcia prawidłowego, zgodnego z prawem funkcjonowania przez wspólnotę, zapewnienia możliwości podejmowania i dokonywania przez nią czynności, określenia jednoznacznych, zgodnych z ustawą sposobów zarządzania nieruchomością wspólną, co niewątpliwie uwzględniało interesy wszystkich współwłaścicieli. Z tego punktu widzenia wykonanie przez pozwaną jej podstawowych praw i obowiązków nie mogło być uznane za działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego czy społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, chociażby w efekcie naruszało interesy powódki związane z jej działalnością gospodarczą.

Odnosząc się do zarzutów szczegółowych – dotyczących zaliczki na koszty zarządu. Strona powodowa wskazała, że uchwałą nr 3/ (...) ustalono wysokość zaliczki na koszty zarządzania nieruchomością wspólną na 3,64 PLN/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali i pomieszczeń przynależnych, a jednocześnie całkowicie pominięto fakt istnienia ustnej umowy pomiędzy właścicielami lokali a (...) sp. z o.o., której przedmiotem jest zorganizowanie przez (...) sp. z o.o. zarządu nieruchomością wspólną. Wskazać należy, że zgodnie z w/w uchwałą miesięczną stawkę zaliczki na koszty zarządzania ustalono na poziomie 3,64 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, w której to stawce kwotę 1 zł/m<sup>2</sup> przeznaczono na wyodrębniony Fundusz (...) Wspólnoty. Przed wprowadzeniem w/w stawki obowiązywała pobierana przez powódkę kwota 2,64 zł/m<sup>2</sup>.

Nie można podzielić poglądu powoda o „szkodliwości” tej uchwały. Przede wszystkim podkreślić trzeba, że zgodnie z art. 14 ustawy o własności lokali na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Tak więc obowiązek właścicieli lokali przekazywania zaliczek w formie bieżących opłat uiszczanych miesięcznie jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez nich kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione w art. 14 tejże ustawy (tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97, Lex nr 31298). Opłata w wysokości wskazanej w uchwale nr 3/ (...) nie stanowi nadmiernego obciążenia, a z uwagi na fakty wykazane w postępowaniu dowodowym, tj. chociażby konieczność między innymi remontu i konserwacji pieców oraz kotłowni, jest ona niezbędna w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy (zeznania G. L. (1) k. 172 i n.; A. L. k. 129 in., A. D. k. 164 i n.).

Pamiętać należy, że odkładanie środków finansowych na wyodrębniony fundusz remontowy pozostaje z reguły w zgodzie z interesem wszystkich właścicieli lokali. Przede wszystkim zasilenie funduszu remontowego i utworzenie w ten sposób pewnej rezerwy finansowej na nieprzewidziane wydatki remontowe sprzyja zapewnieniu płynności finansowej wspólnoty. Przeznaczenie nadwyżki z tytułu uiszczonych zaliczek na koszty zarządu na zasilenie funduszu



remontowego wspólnoty pozwala również uniknąć zwracania poszczególnym członkom wspólnoty niewielkich zazwyczaj kwot, które w nieodległej przyszłości mogą okazać się potrzebne na pokrycie nieprzewidzianych wydatków (tak m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 grudnia 2012 r., I ACa 641/12, Lex nr 1254288).

Nie można podzielić poglądu powoda, jakoby w/w uchwała była szkodliwa zarówno dla powoda, jak i dla pozostałych właścicieli lokali. Powód tym bardziej nie udowodnił, a nawet nie uprawdopodobnił, że po podjęciu rzeczony uchwały właściciele lokali, a w szczególności powódka, będą zobowiązani zarówno do zapłaty zaliczek spółce (...) sp. z o.o. na podstawie ustnego porozumienia, jak i nowo wybranemu zarządcy.

Ponadto należy zwrócić uwagę, że nie może być przyczyną uchylenia uchwały okoliczność, że jeden z członków wspólnoty ponosi większe koszty niż dotychczas. Jest to okoliczność na tyle ogólna, że dla udowodnienia naruszenia interesu danej osoby, czy zasad prawidłowego zarządu, trzeba jeszcze wykazać, iż ponoszone do tej pory koszty były wystarczające dla celów utrzymania wspólnej nieruchomości, zaś koszty wynikające z zaskarżonej uchwały są wygórowane w stosunku do potrzeb wspólnoty (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 czerwca 2013 r. VI ACa 1727/2012, Lex nr 1362976). Strona powodowa tego rodzaju okoliczności nie wykazała. W szczególności brak było dowodu, że dotychczas ponoszone koszty były wystarczające, zaś podjęta uchwała niepotrzebnie je zwiększa. Tym bardziej, że zasadniczo dotychczasowe koszty nie wiązały się z funkcjonowaniem zarządu wspólnoty, gdyż takowego nie było i brak było określonej przez wspólnotę zaliczki. Ta zaś została ustalona na poziomie zasadniczo zbliżonym do dotychczasowego, jeżeli chodzi o same czynności zarządczo-administracyjne. Jej zwiększenie o kwotę 1 zł/m<sup>2</sup>, w celu dysponowania środkami na niezbędne naprawy, remonty, nie jest wygórowane czy szkodliwe. Wręcz przeciwnie, uwzględnia to potrzebę prowadzenia bieżących prac naprawczych (choćby konserwacja i remonty kotłowni – części wspólnych) i daje możliwość dysponowania na ten cel odrębnymi środkami, a także utrzymywaniem stałej rezerwy na nieprzewidziane wydatki.

Podkreślić należy, za stanowiskiem wyrażonym w orzecznictwie, że głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należytym (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 9 maja 2013 r. I ACa 214/13, Lex nr 1392048). Z tego punktu widzenia zarzuty powódki nie miały znaczenia. Te też okoliczności powodowały, że zbyteczne było prowadzenie dalszego ich badania i oddalono wnioski o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami.

Sąd nie podzielił również zarzutu co do niedopuszczalności podjęcia uchwały o powołaniu pełnomocników do podpisania umowy o administrowanie nieruchomością.

Zgodnie z art. 6 ustawy o własności lokali wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Wspólnota jest szczególnym podmiotem stosunków cywilnoprawnych ponieważ jej status związany jest z prawami i obowiązkami wynikającymi z zarządzania (gospodarowania) nieruchomością wspólną (tak np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008 r., I CSK 118/08, Lex nr 658169). Sprawami wspólnoty zazwyczaj kieruje powołany przez właścicieli lokali zarząd, chyba, że właściciele ustanowili inny sposób zarządu nieruchomością wspólną pisemną umową, która przyjęła formę aktu notarialnego albo powierzyli taką umową zarząd nieruchomością wspólną osobie fizycznej lub prawnej na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l. Faktem jest, że realizowanie pewnych działań może wymagać udzielenia przez wspólnotę pełnomocnictwa. Wskazać należy, na co słusznie zwróciła uwagę strona pozwana, że uchwała jest adekwatną formą wypowiedzi członków wspólnoty.

Powyższe nie zmienia jednak tego, że właściciele lokali mogą ustanowić pełnomocników do podpisania umowy o administrowanie nieruchomością. Wobec ustalenia przez właścicieli lokali, że taka zostanie podpisana przez wskazane przez nich konkretnie osoby, można chociażby uznać, że takie działanie miało na celu także wzmocnienie kontroli działań podejmowanych na rzecz wspólnoty.

Zgodnie z poglądem prezentowanym w orzecznictwie, właściciele mogą podjąć każdą uchwałę, która dotyczy spraw wspólnoty oraz nie pozostaje w sprzeczności z porządkiem prawnym i zasadami współżycia społecznego (wyrok Sądu

Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 12 lipca 2006 r., I ACa 183/06, Lex nr 279981). Powyżej wskazana uchwała nie pozostaje w sprzeczności z żadnym przepisem prawa. Powódka podniosła szczegółowe zarzuty związane wyłącznie z jej sprzecznością z prawem, jednakże w ocenie Sądu, argumentacja ta była błędna, ponieważ utożsamiała ona skutki czynności zdziałanych przez osoby umocowane na podstawie takiej uchwały z samą możliwością jej podjęcia. To, czy osoby ustanowione pełnomocnikami do zawarcia umowy o administrowanie, wobec oczywistej chęci obejścia przepisów o zakazie dokonywania czynności samemu z sobą, dokonały lub dokonają skutecznie takiej czynności nie było przedmiotem rozpoznania i pozostawało obojętnym dla niniejszej sprawy. Żaden przepis prawa nie zabrania natomiast podjęcia przez wspólnotę uchwały o tej treści. Co więcej, nie wykazano aby taka uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządu czy też interesy któregokolwiek z współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. Wobec tego zarzuty stawiane tej uchwale nie uznano za zasługujące na uwzględnienie.

Z tych względów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku, na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i nast. Obowiązywała tu zasada odpowiedzialności za wynik procesu. W celu obrony swoich prawa pozwana poniosła koszty wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika; jego wysokość należało ustalić przy uwzględnieniu podanej wartości przedmiotu sporu oraz stawek minimalnych wynikających z przepisów rozporządzeń dotyczących wynagrodzenia radców prawnych. Koszty tak określone powódka powinna zwrócić pozwanej.