

Sygn. akt III C 1706/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 listopada 2016 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie Wydział III Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Elżbieta Wiatrzyk-Wojciechowska

Protokolant: Anna Banasiak

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2016 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa **P. P.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w Z.**

z udziałem interwenienta ubocznego J. M.

o ustalenie nieistnienia uchwały

I. ustala, że uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w Z. z dnia 21 lutego 2012 r. w sprawie powołania A. K. na członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w Z. nie istnieje,

II. zasądza od P. P. na rzecz interwenienta ubocznego J. M. kwotę 40 (czterdzieści) złotych oraz na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w Z. kwotę 197 (sto dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt III C 1706/13

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 28 listopada 2013 r. P. P. wniósł:

- 1) o stwierdzenie nieistnienia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) bud. (...) w Z. przy ul. (...) z dnia 21 lutego 2012 r. w sprawie powołania A. K. na członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej, na podstawie art. 189 k.p.c.,
- 2) ewentualnie o stwierdzenie nieważności uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) bud. (...) w Z. z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, na podstawie art. 58 k.c.,
- 3) stwierdzenie nieważności czynności dokonanej przez A. K. w dniu 31.10.2013 r. polegającej na wypowiedzeniu (...) sp. z o.o. w W. umowy zlecenia zarządzania nieruchomością wspólną, jako sprzeczną z prawem, na podstawie art. 58 k.c.

Powód zażądał również zasądzenia na jego rzecz kosztów postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami. W uzasadnieniu wskazał, że powyższa uchwała zapadła bez wymaganej większości głosów, gdyż doliczono bezprawnie udziały wynikające ze współwłasności w lokalach niemieszkalnych – garażach, stanowiących odrębną nieruchomość. Uchwała jest sprzeczna z prawem, zapadła z naruszeniem art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, zaś żądanie stwierdzenia nieważności wypowiedzenia przez A. K. umowy zlecenia (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. uzasadnił sprzecznością z prawem, jak i zasadami współżycia społecznego, gdyż jako dokonanie przez członka zarządu powołanego wadliwą uchwałą nie wyraża woli mieszkańców, a nadto narusza ich interesy (k. 1-12).

W odpowiedzi na pozew z dnia 24 lutego 2014 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) bud. (...) w Z. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że od początku istnienia wspólnoty głosowanie nad każdą uchwałą odbywało się według sposobu zakwestionowanego przez powoda w pozwie do czasu, gdy (...) sp. z o.o. w W. zwróciła uwagę na nieprawidłowości w tym zakresie oraz wobec podjęcia przez Sąd Najwyższy uchwały o sygn. akt III CZP 82/12 (k. 250-264). Wskazała, że powód kieruje się w swoim żądaniu troską o interesy osób prywatnych (E. S. i K. B.) oraz (...) sp. z o.o., a nie członków wspólnoty mieszkaniowej, co jest nadużyciem prawa i jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego nie powinno korzystać z ochrony prawnej. Wskazał, że właścicielowi lokalu nie przysługuje odrębne, niż oparte na podst. art. 25 u.w.l. powództwo z art. 189 k.p.c., gdyż odmienne stanowisko stanowi obejście tego przepisu, wyłączającego zastosowanie art. 189 k.p.c. Powód uchybił sześciotygodniowemu terminowi do zaskarżenia przedmiotowej uchwały, który upłynął 4 kwietnia 2012 r. W odniesieniu do żądania powoda z pozwu stwierdzenia nieważności wypowiedzenia umowy zlecenia (...) sp. z o.o. podniosła, że wobec postanowienia Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z dnia 11 października 2013 r. w sprawie pod sygn. akt III C 1152/13 zabezpieczającego powództwo poprzez wstrzymanie wykonania uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) bud. (...) w Z. nr (...) z dnia 15 lipca 2013 r. w sprawie natychmiastowego odwołania członka zarządu i powołania zarządu wieloosobowego do czasu zakończenia postępowania w sprawie oraz poprzez ustanowienie zakazu dokonywania jakichkolwiek czynności w charakterze członków zarządu pozwanej wspólnoty przez E. S. i K. B., A. K. był uprawniony do reprezentowania Wspólnoty zgodnie z dotychczasowym umocowaniem, a czynność ta, zgodnie z art. 22 ust 1 u.w.l. mieści się w zakresie jego umocowania, a zatem zarzut dokonania przez osobę nieuprawnioną jest niezasadny (k.250-264).

Pismem z dnia 27 października 2014 r. J. M. zgłosił interwencję uboczną po stronie pozwanej, wnosząc o oddalenie powództwa w całości (k. 537 i n.).

Pełnomocnik pozwanej wspólnoty na rozprawie w dniu 04 października 2016 r. uznał powództwo w zakresie pkt 1 i 2 pozwu (k. 676v.), zaś w piśmie z dnia 13 października 2016 r. wyjaśnił, że pozwana wspólnota nie podjęła uchwały w sprawie wyrażenia zgody na uznanie powództwa, a zdaniem pełnomocnika nie jest to czynność przekraczająca zwykły zarząd (k.683).

Powód w piśmie z dnia 31 października 2016 r. cofnął pozew w zakresie pkt 3 pozwu (k.687). Natomiast na rozprawie w dniu 15 listopada 2016 r. cofnął pozew w zakresie żądania opisanego w pkt 2 i 3 pozwu (k.693).

Pozwani i interwenient uboczny wyrazili zgodę na cofnięcie pozwu w zakresie pkt 2 i 3 pozwu, wnosząc o zasądzenie kosztów procesu (k.693-694), zaś pełnomocnik powoda wniósł o zwrot kosztów procesu, w związku z uznaniem powództwa (k.694).

Postanowieniem z dnia 15 listopada 2016 r. Sąd umorzył postępowanie w zakresie pkt 2 i 3 pozwu (k.696). Przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu było wyłącznie żądanie z pkt 1 pozwu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

P. P. jest współwłaścicielem lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego usytuowanego w budynku położonym w Z. przy ul. (...) (akty notarialne k. 13-28 oraz odpis KW nr (...)). Wspólnotę Mieszkaniową (...) bud. (...) w Z. tworzą właściciele 320 lokali mieszkalnych i 4 lokali niemieszkalnych – garażowych wielostanowiskowych. Właściciele lokali mieszkalnych posiadają łącznie 74,41% udziałów w nieruchomości wspólnej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) bud. (...) w Z., zaś lokali niemieszkalnych łącznie 25,59% udziałów w nieruchomości wspólnej.

W dniu 21 lutego 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) bud. (...), położona przy ul. (...) w Z. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie powołania A. K. do pełnienia funkcji członka zarządu (k. 394-424, uchwała, karty do głosowania, pełnomocnictwa). W tym samym dniu poinformowano właścicieli lokali o treści podjętej uchwały.

W głosowaniu nad tą uchwałą brali udział współwłaściciele lokali niemieszkalnych - 4 garaży wielostanowiskowych w budynku przy ul. (...) reprezentujący łącznie 13,69 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z obliczeniami komisji skrutacyjnej, za uchwałą głosowało 52,219% uprawnionych, przeciwko uchwale było 4,794% uprawnionych, zaś 4,662% uprawnionych wstrzymało się od głosu. Przy zliczaniu głosów oddanych sumowano udziały właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej oraz udziały we współwłasności lokali niemieszkalnych (garaży). Obliczając większość niezbędną do przyjęcia w/w uchwały, członkowie komisji skrutacyjnej błędnie przyjęli, że udział we współwłasności lokali niemieszkalnych - garażach wielostanowiskowych, ma charakter podzielny i przysługuje każdemu ze współwłaścicieli wyodrębnionych lokali stosownie do ich udziału we współwłasności lokalu, a więc że mogą oni nim rozporządzać samodzielnie i nie muszą zajmować jednolitego stanowiska w kwestii będącej przedmiotem uchwał. Tym samym za przyjęciem uchwały, de facto, głos oddali właściciele lokali posiadający 41,63 % udziałów w nieruchomości, inaczej niż ustaliła to społeczna komisja skrutacyjna. Tym samym uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) bud. (...), położonej przy ul. (...) w Z. z dnia 21 lutego 2012 roku w sprawie powołania Członka Zarządu budynku (...) została podjęta bez wymaganej większości głosów (listy do głosowania k. 30-39).

W dniu 2 stycznia 2014 r. została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwała nr (...) w sprawie odwołania dotychczasowego Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) bud. (...) oraz uchwała nr (...) w sprawie powołania wieloosobowego Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) bud. (...) (k. 308-392, uchwała, listy do głosowania, pełnomocnictwa). Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie postanowieniem z dnia 12 listopada 2014 r. w sprawie o sygn. akt III C 855/14 wstrzymał wykonanie obu tych uchwał do czasu zakończenia postępowania w tej sprawie.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie wyrokiem z dnia 16 grudnia 2014 r. w sprawie o sygn. akt III C 1043/13 ustalił, że uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w Z. nr (...) z dnia 15 lipca 2013 r. w sprawie odwołania zarządu i powołania zarządu nie istnieje.

W dniu 02 kwietnia 2015 r. została podjęta uchwała nr (...) w sprawie powołania K. B. na członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) bud. (...) (k. 599), zaś uchwałą nr (...) została powołana do pełnienia funkcji członka zarządu E. S. (k. 611). Uchwały weszły w życie z dniem podpisania. Do dnia wyrokowania uchwały te obowiązują.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dokumentów, zeznań świadków: R. S. (e-protokół z 17.06.13, 00:15:34-00:25:55) i W. G. (1) (e-protokół z 17.06.13, 00:26:33-00:41:30). Dokumenty, na których oparto ustalenia stanu faktycznego nie budziły zastrzeżeń Sądu ani stron w zakresie ich autentyczności i wiarygodności, mimo, iż większość z nich złożona została jako kserokopia. Sąd uznał, że są to wiarygodne dowody, nie dostrzegając równocześnie podstawy do ich kwestionowania, mając w tym zakresie na względzie art. 229 k.p.c. i art. 230 k.p.c. Oceniając dowód z zeznań świadków wskazać trzeba, że świadkowie ci zgodnie zeznali, że listy do głosowania przygotowane przez (...) sp. z o.o. zawierały zsumowane udział lokalowy i we współwłasności garażu. Z zeznań świadka W. G. (1) wynika, że dla przedmiotowej uchwały również obowiązywał taki sposób głosowania. Zeznania świadków są wiarygodne, korespondują z pozostałym materiałem dowodowym. R. S. przez 8 lat pełnił funkcję członka zarządu, zaś W. G. (1) jest pracownikiem (...) sp. z o.o., która była administratorem wspólnoty. Ich zeznania są spójne, logiczne i nie budzą wątpliwości Sądu, co do ich wartości dowodowej.

Pełnomocnicy stron oraz interwenient ostatecznie cofnęli wnioski o dopuszczenie dowodów z zeznań zgłoszonych świadków (e-protokół z 17.06.16 r., 00:43:10).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie, a podjętą uchwałą nr (...) z dnia 21 lutego 2012 r., w sprawie powołania A. K. na członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej należało uznać za nieistniejącą.

Kwestionowanie uchwał wspólnoty mieszkaniowej jest możliwe za pomocą trzech różnych środków prawnych realizowanych w drodze powództw: o stwierdzenie nieważności uchwały, o uchylenie uchwały oraz o ustalenie nieistnienia uchwały. Każde z tych powództw, dla swej skuteczności, wymaga spełnienia odmiennych przesłanek. W razie żądania ustalenia nieistnienia uchwały, na podstawie art. 189 k.p.c. wymagane jest stwierdzenie uchybień w procesie podjęcia uchwały, które wykluczają przyjęcie, że doszło do wyrażenia woli w danym przedmiocie przez powołane organy, np. podjęcie uchwały bez wymaganego statutem quorum albo wymaganej większości głosów. Dla żądania stwierdzenia nieważności uchwał konieczne jest wykazanie, że uchwały podjęte są sprzeczne z ustawą. Natomiast w przypadku żądania uchylenia uchwały konieczne jest wykazanie, że jest to sprzeczność z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli naruszenie przez nią zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszenie interesów członka wspólnoty (art. 25 uwl), zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 09.06.2014r. (VI ACa 93/14).

W każdym w tych trzech rodzajów żądań ciężar dowodu spoczywa na powodzie, zgodnie z art. 6 k.c.

Roszczenie powoda oparte na podstawie art. 189 k.p.c. wymagało wykazania istnienia interesu prawnego po jego stronie. Źródłem interesu prawnego powoda jest jego stosunek członkostwa we wspólnocie, który wynika ze współwłasności powoda w lokalu niemieszkalnym nr (...) garażu wielostanowiskowym, położonym w budynku przy ul. (...) w Z.. Ten status powoda przesądza o związaniu jego uchwałą podjętą przez organ wspólnoty mieszkaniowej, aż do chwili prawomocnego ustalenia nieistnienia takiej uchwały w obrocie prawnym. Zatem konieczność eliminacji stanu niepewności, co do jego związania bądź braku związania uchwałą wspólnoty mieszkaniowej przesądza o istnieniu interesu prawnego w wytoczeniu takiego powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały. Każdy członek wspólnoty mieszkaniowej ma interes prawny w ustaleniu nieistnienia uchwały, bo zmierza on w ten sposób do usunięcia stanu niepewności co do funkcjonowania (bytu) w obrocie prawnym mającej wiązać go uchwały organu. Stanowisko judykatury w tym zakresie jest zgodne i konsekwentne (zob. wyrok SN z 14 marca 2013 r. I CSK 382/12, OSNC - ZD 2013/4/80).

Konsekwencją zastosowania tej podstawy prawnej powództwa jest brak ograniczeń temporalnych dla wytoczenia powództwa. Oznacza to, że może ono być wytoczone w dowolnym czasie, w przeciwieństwie do powództwa opartego na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. i ograniczonego terminem określonym w ust. 1a tego artykułu. Stanowisko takie w judykaturze jest powszechne (zob. wyrok SN z 30 września 2015 r., I CSK 773/14, LEX nr 1799978). Mając na uwadze powyższe, uznać należy, że żądanie główne pozwu nie jest ograniczone czasowo, a zatem zarzut strony pozwanej w tym zakresie jest bezzasadny.

Wskazać należy, że powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały wytoczone na podstawie art. 189 k.p.c. zmierza do uzyskania orzeczenia stwierdzającego, że uchwała nie istnieje z uwagi na jej niepodjęcie. „Uchwała nieistniejąca” nie jest pojęciem ustawowym, lecz określeniem, 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 (por. orzeczenia Sądu Najwyższego dotyczące prawa spółdzielczego: z dnia 9 października 1972 r., II Cr 171/72, OSNC 1973/ 7 - 8/,135; z dnia 14 kwietnia 1992 r., I CRN 38/92, OSNC 1993/ 3/45; z dnia 4 lutego 1999 r., II CKN 804/98, OSNC 1999/ 10/171, czy z dnia 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94, OSNC 1994/12/241 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, dotyczący uchwały wspólnoty mieszkaniowej, uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 03.09.2013 r., I ACa 250/13). Bezzasadne są również zarzuty interwenienta ubocznego J. M., że powód w innej sprawie o uchylenie uchwały (III C 1243/13) występując w charakterze interwenienta ubocznego miał inne zdanie niż w niniejszej (k.694). Ta okoliczność faktyczna nie może w żaden sposób wpłynąć na ocenę prawną żądania.

Powód zarzucał zaskarżonej uchwale naruszenie art. 23 ust. 2 u.w.l. poprzez sumowanie udziałów we współwłasności lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, tj. garażu, czego następstwem było błędne obliczenie liczby głosów oddanych za przyjęciem tejże uchwały. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w tym zeznań wskazanych przez

stronę pozwaną świadków wynika, że głosy przy podejmowaniu uchwały zostały podliczone w sposób wadliwy, a zatem powództwo zostało wykazane i zasługiwało na uwzględnienie.

Trudności związane z określeniem pozycji współwłaścicieli odrębnej własności lokalu były przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03 (OSNC 2004, nr 12, poz. 189) wyjaśnił, że udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, przysługuje właścicielowi lokalu, co oznacza, iż udział ten nie przysługuje samodzielnie współwłaścicielowi lokalu, lecz niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom. Podobny pogląd Sąd Najwyższy wyraził w uzasadnieniu wyroku z dnia 17 czerwca 2015 r. w sprawie o sygn. akt I CSK 355/14 wskazując, że „wszyscy współwłaściciele odrębnego lokalu użytkowego (garażu) mają w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty tylko jeden wspólny głos. Podjęcie decyzji co do wykonania wspólnego prawa jednego głosu jest uprawnieniem przysługującym wszystkim współwłaścicielom lokalu i wynika z udziału w nieruchomości wspólnej jako części składowej lokalu. Uzasadnione jest więc stosownie do takiej decyzji przepisów o zarządzie rzeczą wspólną: art. 199 i art. 201 k.c. Zatem w zależności od tego co ma być przedmiotem głosowania (uchwały) – stosownie do postanowień art. 22 u.w.l. czy czynność zwykłego zarządu, czy przekraczająca zwykły zarząd – wykonanie prawa głosu przez współwłaścicieli lokalu użytkowego może stanowić czynność zwykłego zarządu albo czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu.” Mając powyższe na względzie, uznać należy, że głosy w niniejszej sprawie liczone były w sposób nieprawidłowy. Przy zliczaniu oddanych głosów zsumowano udziały w nieruchomości wspólnej przypadające właścicielom odrębnych lokali oraz proporcjonalne udziały związane ze współwłasnością w lokalach niemieszkalnych (garażach). Było to postępowanie błędne, gdyż odrębny lokal niemieszkalny, jakim jest każdy z garaży, posiada jedynie jeden głos, który współwłaściciele nieruchomości wykonywać mogą tylko wspólnie. Prawidłowe przeliczenie głosów, prowadzi do ustalenia, że uchwała zapadła większością 41,63% oddanych głosów, a nie 52,219%, jak to ustaliła komisja skrutacyjna. Zatem przeliczenie udziałów w głosowaniu za zmianą sposobu głosowania na „jeden właściciel – jeden głos” z pominięciem udziałów właścicieli lokali w garażu wielostanowiskowym, którzy nie zajęli jednolitego stanowiska powoduje, iż za uchwałą nie głosowała większość właścicieli liczona według wielkości udziałów. Oznacza to, że de facto uchwała ta nie została podjęta w sposób ważny i wiążący, gdyż nie uzyskała ona wymaganej większości 50% głosów. W celu oddania przez jednego ze współwłaścicieli lokalu głosu, konieczne jest posiadanie do tego stosownego umocowania od pozostałych (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 marca 2011 r., VI ACa 1106/10).

Zdaniem Sądu wskazać należy, iż strona pozwana mimo, iż wносиła o oddalenie powództwa w całości, to w zasadzie już w odpowiedzi na pozew wskazała, że od początku istnienia wspólnoty głosowanie nad każdą uchwałą odbywało się według sposobu zakwestionowanego przez powoda i administrator wspólnoty przygotowywał listy do głosowania właśnie w kształcie zsumowującym udział w lokalu mieszkalnym oraz w lokalu niemieszkalnym (k. 256). Taką wersję przedstawili także dwaj powołani właśnie przez stronę pozwaną świadkowie, których wiarygodność z powodów wskazanych powyżej nie budziła wątpliwości Sądu.

Tym samym uznać należało, że w okolicznościach niniejszej sprawy uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej (...) bud. (...), przy ul. (...) w Z. z dnia 21 lutego 2012 r. jest uchwałą nieistniejącą, jako podjęta z naruszeniem ustawowego wymogu większości głosów, liczonej według wielkości udziałów (art. 23 ust. 2 u.w.l.). Podjęcie takie uznać należy za nieskuteczne, skoro niewątpliwie współwłaściciele lokalu garażowego nie wyrazili jednolitego stanowiska w przedmiocie objętym zaskarżoną uchwałą.

W niniejszej sprawie, w końcowej fazie procesu, pełnomocnik pozwanej wspólnoty na rozprawie w dniu 4 października 2016 r. zaś interwenient uboczny po stronie pozwanej J. M. wniósł o oddalenie powództwa kwestionując interes prawny powoda. Wskazał, że skoro zostały powołane skutecznie inne osoby na stanowiska członków zarządu pozwanej wspólnoty, które mogą sanować wszystkie czynności poprzedniego członka zarządu (k. 694).

Odnosząc się do tej kwestii podnieść przede wszystkim należy, iż interwencja uboczna J. M. jest interwencją niesamoistną. Zatem skutki procesowe z niej wynikające określa art. 79 k.p.c. i następne. Według tego przepisu, interwenient uboczny jest uprawniony do wszelkich czynności procesowych dopuszczalnych według stanu sprawy. Nie mogą one jednak pozostawać w sprzeczności z czynnościami i oświadczeniami strony, do której przystąpił.

Powołując wcześniej prezentowaną argumentację, zdaniem Sądu, fakt prawidłowego wyboru członków zarządu nie oznacza, że powód utracił interes prawny. Do czasu, gdy uchwała o wyborze A. K. pozostaje w obrocie prawnym, do tego czasu każdy z członków wspólnoty mieszkaniowej ma interes by wyeliminować taki stan i uchronić wspólnotę przed ewentualnymi procesami związanymi z czynnościami podejmowanymi przez A. K. w oparciu o tę uchwałę.

Odnosząc się do uznania powództwa przez pełnomocnika pozwanej wspólnoty, zdaniem Sądu, uznanie powództwa w imieniu wspólnoty jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Wprawdzie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. Ne 1892 j.t.) nie określają jakie czynności przekraczają zakres zwykłego zarządu, jednakże uznanie powództwa jako czynność procesowa nie może być utożsamiana z czynnościami z zakresu administrowania nieruchomością wspólną (art. 22 ustawy), które umożliwiały członkom zarządu wspólnoty Mieszkaniowej udzielenie pełnomocnictwa procesowego (k.658). Z treści pisma pełnomocnika pozwanej wspólnoty z dnia 13 października 2016 r. wynika, że brak jest uchwały upoważniającej zarząd wspólnoty do uznania powództwa i brak jest uchwały wspólnoty mieszkaniowej wyrażającej zgodę na uznanie powództwa (k. 683). Z tej przyczyny, zdaniem Sądu, koniecznym stała się merytoryczna ocena powództwa, a nie poprzestanie, zgodnie z art. 213 § 2 k.p.c. na ocenie, czy uznanie powództwa nie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo nie zmierza do obejścia prawa.

Mając na uwadze powyższe, Sąd na podstawie art. 189 k.p.c. uwzględnił żądanie. Rozstrzygnięcie w zakresie kosztów procesu wynika z treści art. 100 k.p.c. Powód w pozwie sformułował trzy żądania, w tym jedno ewentualne. Ostatecznie, co do dwóch z nich (pkt 2 i pkt 3 pozwu) cofnął pozew. W tej więc części jest traktowany jako strona przegrywająca. W związku z tym, Sąd powoda obciążył obowiązkiem uiszczenia wszystkich kosztów procesu na rzecz strony pozwanej, gdyż powód uległ dwóm z trzech żądań. Do takich kosztów zalicza się koszt zastępstwa procesowego na rzecz pozwanej wspólnoty mieszkaniowej (180 zł), zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, Dz.U. z 2013 r. Nr 461, j.t. w związku z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. Nr 1800) i koszt opłaty od dokumentu pełnomocnictwa (17 zł) oraz kwotę 40 zł uiszczoną opłatę od interwencji na rzecz J. M., gdyż wnioski dowodowe zgłoszone przez interwenienta przyczyniły się do rozpoznania sprawy (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23.02.2012 r., V Cz 141/11).