

Sygn. akt: I C 266/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący SSO Juliusz Ciejek

protokolant: stażysta Aleksandra Bogusz-Dobrowolska

--	--

po rozpoznaniu w dniu 3 listopada 2015 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej w O.**

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w O.

o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197 (sto dziewięćdziesiąt siedem) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 266/15

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa w O. wniosła o uchylenie uchwał podjętych przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w O. w sprawie:

- a) zarządu nieruchomością wspólną i zastosowania przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – uchwała nr (...);
- b) ustalenia składu osobowego zarządu wspólnoty – uchwała nr (...);
- c) powierzenia zarządzania nieruchomością wspólną osobie fizycznej prowadzącej jednoosobową działalność gospodarczą – uchwała nr (...);

oraz o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając swe żądanie powódka wskazała, że odmówiła właścicielom nieruchomości zwołania zebrania właścicieli, albowiem na przełomie 2014/2015 r. w spółdzielni funkcjonował jedynie zarząd tymczasowy. Przedmiotowe uchwały zostały podjęte na zebraniu, które zwołali właściciele lokali, o którym to zebraniu nie została poinformowana Spółdzielnia Mieszkaniowa, co stoi w sprzeczności z art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Zdaniem powódki w przypadku prawidłowego zawiadomienia jej o zebraniu wyniki głosowania mogłyby być zupełnie odmienne. Ponadto powódka przyczyn nieważności uchwał upatrywała w braku podpisania ich przez przewodniczącego.

W ocenie powódki nadto, uchwała nr (...) winna była zostać zaprotokołowana przez notariusza, a to stosownie do treści art. 18 ww. ustawy, albowiem uchwała ta spowodowała zmianę sposobu zarządu (k.2-3).

Na rozprawie w dniu 14 lipca 2015 r. pełnomocnik powódki dodatkowo podniósł, że o terminie zebrania nie został powiadomiony także jeden z właścicieli, a z uzyskanych przez niego informacji wynika, że zebranie nie miało miejsce, zaś podjęcie uchwały nastąpiło w trybie indywidualnego zbierania głosów (k. 67, 67v) .

Na rozprawie w dniu 22 września 2015 r. pełnomocnik powódki wobec ujawnienia faktu, że pismo dotyczące zawiadomienia o zwołaniu zebrania właścicieli zostało odebrane przez pracownika powódki – W. U., wskazał, że wymieniony nie miał w swym zakresie pracowniczym czynności polegających na odbiorze korespondencji. Wskazał, że do tego rodzaju czynności upoważniony był inny konserwator (k. 96, 96v).

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Zdaniem pozwanej mimo sprawowania zarządu u powódki przez oddelagowanych z Rady Nadzorczej członków, zarząd ten miał prawo rzeczywistego działania i podejmowania uchwał, a tym samym miał obowiązek rozpatrzenia wniosku właścicieli lokali o zwołanie zebrania. Pozwana wskazała, że wobec odmowy zwołania zebrania, właściciele lokali pismem z dnia 27 stycznia 2015 r. wyznaczyli nowy termin zebrania, zwołując je na 16 lutego 2015 r. i zawiadamiając o tym powódkę. Na zebraniu właścicieli obecnych było 9 właścicieli lokali reprezentujących 567/1000 udziałów, a za podjęciem uchwał głosowali wszyscy obecni właściciele, którzy następnie uchwały te podpisali.

Odnosząc się do zarzutu niezaprotokołowania uchwały nr (...) przez notariusza pozwana wskazała, że zarząd nieruchomością wspólną do momentu podjęcia przez właścicieli uchwały nr (...) sprawowany był przez powódkę ex lege, bez podpisywania jakiegokolwiek umowy o zarządzanie. Powyższe oznaczało, że z momentem podjęcia uchwały o powołaniu wspólnoty mieszkaniowej, zarząd powódki wygasł, i brak podstaw do przyjęcia, że ustanowienie nowego zarządu wymaga formy aktu notarialnego. Nadto pozwana wskazała, że uchwała nr (...) dotyczy kwestii administrowania nieruchomością wspólną, a nie zarządzania nią.

Pozwana wskazała, że przewodniczący zebrania właścicieli – J. D. podpisał się pod każdą z uchwał, a w dokumentach brak jedynie zapisu, że był on przewodniczącym, co nie może skutkować nieważnością uchwał (k. 43-48).

Wspólnota w odpowiedzi na zarzut niezawiadomienia jednego z właścicieli lokali o zebraniu przedłożyła zawiadomienie o zebraniu podpisane nazwiskiem K. (k. 67v).

Sąd ustalił, co następuje:

Na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w O. odbytym w dniu 5 grudnia 2014 r. z uwagi na brak organów Spółdzielni, wybrana została Rada Nadzorcza, która zobowiązana została do powołania nowego zarządu spółdzielni. Rada Nadzorcza delegowała dwóch członków Rady Nadzorczej – L. P. i M. P. do pełnienia funkcji w organie zarządu Spółdzielni.

(bezsporne, nadto odpis KRS powódki k. 23-29)

Spółdzielnia Mieszkaniowa w O. jest właścicielem sześciu niewyodrębnionych lokali mieszkalnych nr: (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w O.. Powodowej spółdzielni przysługują wynoszące mniej niż połowę (371/1.000), udziały w częściach wspólnych nieruchomości położonej pod wyżej wymienionym adresem. Pozostałe 10 lokali mieszkalnych w tym budynku stanowi odrębną własność ich właścicieli.

(niezaprzeczone)

Pismem z dnia 22 grudnia 2014 r. właściciele wyodrębnionych lokali w budynku nr (...) przy ul. (...) wniesli o zwołanie na dzień 29 stycznia 2015 r. zebrania właścicieli lokali, w celu podjęcia uchwały o powołaniu Wspólnoty Mieszkaniowej.

(bezsporne, nadto: pismo z dnia 22 XII 2014 r. k. 5)

Zarząd Spółdzielni odmówił zwołania zebrania wskazując, że nastąpiła zmiana w zarządzie spółki i brak jest obecnie osób decyzyjnych w tym przedmiocie.

(bezsporne)

Pismem z dnia 27 stycznia 2015 r. właściciele wyodrębnionych lokali poinformowali zarząd Spółdzielni, że w dniu 16 lutego 2015 r. odbędzie się zebranie właścicieli lokali. W piśmie określono także porządek obrad. Przedmiotowe pismo doręczone zostało na adres siedziby powodowej Spółdzielni w dniu 30 stycznia 2015 r. Pismo zostało odebrane przez pracownika powódki – W. U..

(dowód: kserokopia pisma z dnia 27.01.2015 r. k. 49, wydruk ze strony emonitoring.poczta-polska.pl k. 50, pismo z poczty polskiej k. 77)

W. U. i G. P. byli zatrudnieni w powodowej spółdzielni na stanowiskach konserwatorów.

(bezsporne, nadto: zakres czynności pracownika W. U. k. 95)

Ówczesny zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej wydał G. P. upoważnienie do odbierania korespondencji z poczty.

(dowód: zeznania świadka L. P. k. 96v, zeznania świadka M. P. k. 97,97v)

O planowanym zebraniu zostali poinformowani także jedni z właścicieli wyodrębnionych lokali – państwo K..

(dowód: pismo/zawiadomienie z dn. 27.01.2015 r. k. 54)

Dnia 16 lutego 2015 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali, na którym reprezentowani byli właściciele posiadający łącznie udziały w wysokości 567/1000. Na zebraniu nie był obecny przedstawiciel powódki. Na zebraniu obecni właściciele podjęli uchwałę nr (...) w sprawie zastosowania do praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną przepisów ustawy o własności lokali, uchwałę nr (...) w sprawie wyboru zarządu członków wspólnoty oraz uchwałę nr (...) w sprawie powierzenia zarządzania nieruchomością wspólną od dnia 1 marca 2015 r. osobie fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą - Ż. S.

(dowód: kserokopia uchwał nr (...), (...), (...) k. 7-9, zeznania J. D. k. 98,98v)

Pismem datowanym na 17 lutego 2015 r. zawiadomiono powódkę o podjęciu przez właścicieli wyodrębnionych lokali ww. uchwał.

(bezsporne, nadto pismo z dn. 17.02.2015 r. k. 6)

Zgodnie z treścią statutu Spółdzielni w brzmieniu obowiązującym do 30 stycznia 2015 r. - wybór i odwoływanie członków zarządu w tym prezesa i jego zastępcy należało do zakresu działania Rady Nadzorczej (§ 131 pkt 9 statutu). Zgodnie z § 141 ust. 2 w uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza uprawniona była do wyznaczenia jednego lub kilku członków do czasowego pełnienia funkcji członka zarządu. § 140 ust. 3 statutu stanowił, iż oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

(dowód: statut Spółdzielni Mieszkaniowej w O. k. 104-159)

W lutym do pełnienia funkcji członka zarządu powołany został J. K., powódka nie zgłosiła faktu wyboru ww. stosownym rejestrom. Wymieniony pełnił funkcje członka zarządu przez około 11 dni i został odwołany 24 lub 25 lutego 2015 r.

(bezsporne)

Uchwałą nr (...) z dnia 26 lutego 2015 r. wybrano Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w O. w osobie M. M..

(dowód: kserokopia uchwały nr (...) k. 4)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest bezzasadne i jako takie nie zasługuje na uwzględnienie.

Powyższy stan faktyczny Sąd oparł o dokumenty zgromadzone w aktach sprawy. Przedłożone przez strony dokumenty nie budziły wątpliwości Sądu co do ich wiarygodności, nie były one też kwestionowane przez same strony.

Sąd dał wiarę przesłuchanym w sprawie świadkom i stronom, którzy w głównej mierze potwierdzili okoliczności w sprawie bezsporne. W tym miejscu Sąd dodatkowo wskazuje, że relacja świadków w osobach: L. P. i M. P. oraz relacja przesłuchanego za stronę prezesa zarządu w zakresie dotyczącym niewiedzy o zwołanym na dzień 16 lutego 2015 r. zebraniu choć wiarygodna, to nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia kwestii skutecznego zawiadomienia powódki o terminie tego zebrania, a to ze względu na kwestie zastosowania w tym zakresie teorii doręczenia, o której będzie mowa w rozważaniach Sądu. Ponadto podkreślenia wymaga, że samo twierdzenie M. M. o rzekomym nieodbyciu się zebrania i zbieraniu głosów w trybie indywidualnym, zrelacjonowane jako powtórzenie zgłaszanych mu przez innych mieszkańców podejrzeń nie ma w ogóle waloru dowodowego, albowiem zdaniem Sądu stanowi jedynie przytoczenie okoliczności znanych M. M. ze słuchu.

Zarzuty powódki dotyczące zaskarżonych uchwał sprowadzały się de facto do kwestii proceduralnych, a co do trzeciej z uchwał także do kwestii formy jej podjęcia.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do kwestii dopuszczalności zwołania przez właścicieli lokali wyodrębnionych zebrania właścicieli lokali, wskazać należy, że powodowa Spółdzielnia jako ówczesny zarządca nieruchomości przy ul. (...) w O. zobowiązana była do zwołania zebrania ogółu właścicieli lokali, skoro taki wniosek został złożony przez właścicieli lokalu posiadających co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej. Powinność ta wynika z treści art. 31 b ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Powyższej konstatacji nie zmienia fakt, że w dacie wystosowania owego wniosku przez właścicieli lokali, w Spółdzielni działał jedynie tzw. zarząd tymczasowy. Uprawnienie Rady Nadzorczej do wyznaczenia jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) zarządu wynika z art. 56 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze. Przy tym przepisy prawa spółdzielczego nie przewidują żadnych ograniczeń w zakresie kompetencji, uprawnień tak powołanych członków zarządu. Wyznaczone w taki sposób osoby nabywają po prostu wszelkie prawa i obowiązki członka zarządu, stąd też podlegają wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego.

Tak więc powołany w dniu 5 grudnia 2014 r. zarząd składający się z członków Rady Nadzorczej oddelegowanych do pełnienia funkcji członków zarządu, miał takie same uprawnienia i obowiązki jak zarząd powołany w normalnym toku funkcjonowania Spółdzielni. Ponadto zarząd składający się z L. P. i M. P. był zdolny do składania oświadczeń woli w imieniu powódki, albowiem sposób reprezentacji ujawniony w KRS (zgodny zresztą z § 140 ust. 1 statutu) wskazywał, że oświadczenia woli składają przynajmniej dwaj członkowie zarządu.

Nieuprawnionym zatem było odmówienie właścicielom zwołania zebrania i sugerowanie im, aby powstrzymali się z procedurą zawiązania wspólnoty mieszkaniowej do czasu powołania nowego zarządu.

Należy też w tym miejscu zaznaczyć, że przepis art. 24¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, że większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali. Z kolei art. 30 ust. 1a ustawy o własności lokali stwierdza, że wypadku gdy zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, nie zwoła zebrania ogółu właścicieli lokali w terminie, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, zebranie coroczne może zwołać każdy z właścicieli. Z powiązania obu przepisów i wymogu stosowania przepisów ustawy o własności lokali „odpowiedni”, wynika w ocenie Sądu, prawo do samodzielnego zwołania ogółu właścicieli nieruchomości przez każdego właściciela w sytuacji odmowy zwołania go przez jednostkę wykonującą zarząd.

Nawet gdyby przyjąć, że brak jest w polskim ustawodawstwie dostatecznych mechanizmów prawnych do samodzielnego działania właścicieli lokali chcących zwołać zebranie na skutek niewywiązania się przez zarząd z nałożonego na niego obowiązku, to aby skutecznie podważyć podjętą uchwałę wspólnoty należałoby wykazać, że powstałe uchybienie miało wpływ na treść podjętej uchwały. Przy ogólnikowości zapisów ustawowych decydująca powinna być przede wszystkim treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. W przypadku zwoływania zebrań wspólnoty w judykaturze Sądu Najwyższego utrwalone jest bowiem 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 z dnia 16 października 2002 r. IV CKN 1351/00, OSNC 2004/3/40, z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005/7-8/132 czy z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06, Monitor Prawniczy 2007/4/173).

Mając na względzie powyższe nie sposób uznać, aby zwołanie zebrania przez część właścicieli lokali dysponujący większością udziałów mogło samo w sobie stanowić o wadliwości podjętych uchwał.

Dopiero wykazanie wpływu zaistniałej wadliwości proceduralnej w tym zakresie na treść uchwał mogło prowadzić do ich uchylenia.

W przedmiotowej sprawie to powódka, jako osoba wywodząca z faktu uchylenia spornych uchwał korzystne dla siebie skutki prawne – zgodnie z ogólną regułą wyrażoną w art. 6 k.c - powinna była wykazać, że wadliwości zaistniałe przy podejmowaniu spornych uchwał (brak podmiotu uprawnionego do zwołania zebrania, brak uczestnictwa powódki w głosowaniu) miały lub mogły mieć wpływ na treść uchwał.

Mając na uwadze zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w szczególności dowód doręczenia powódce zawiadomienia o planowanym w dniu 16 lutego 2015 r. zebraniu oraz dokumentów obejmujących treść uchwał wraz z wynikami głosowania, Sąd uznał, że powódka nie sprostowała ciężarowi dowodu z w tym zakresie.

Zanim jednak Sąd wskaże na konkretne przyczyny leżące u podstaw powyższej konstatacji, podkreślić trzeba, iż wbrew twierdzeniom powódki była ona zawiadomiona w sposób prawidłowy o terminie zebrania zaplanowanego na dzień 16 luty 2015 r. Pismo z dnia 27 stycznia 2015 r. informujące o powyższym zostało skierowane do „zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w O.” i odebrane przez pracownika powódki – W. U. w dniu 30 stycznia 2015 r.

Powódka wywodziła, że pracownik ten nie był osobą upoważnioną do odbioru korespondencji, stąd nie można owego doręczenia uznać za skuteczne. Świadek L. P. i świadek M. P. wskazywały przy tym, że upoważnienie takie zostało udzielone innemu pracownikowi – G. P.. Ten z kolei jak zeznali świadkowie w tym okresie najprawdopodobniej przebywał na urlopie bądź zwolnieniu lekarskim.

Powyższe argumenty nie mają jednak znaczenia w świetle teorii dotyczącej momentu złożenia oświadczenia woli (art. 61 § 1 kc), a także w świetle treści art. 54 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze w zw.

z art. 1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który określa krąg osób uprawnionych do przyjmowania oświadczeń pisemnych skierowanych do spółdzielni. Takie oświadczenie może być złożone - ze skutkiem prawnym wobec spółdzielni - wobec każdej osoby czynnej w lokalu spółdzielni przeznaczonym do obsługi publiczności albo wobec jednego (któregokolwiek) z członków zarządu lub pełnomocnika. Identyczne zresztą uregulowanie znalazło swój wyraz w treści statutu Spółdzielni. Skoro zatem zawiadomienie to odebrał pracownik spółdzielni nawet nie dysponujący upoważnieniem do odbioru pism kierowanych do spółdzielni, to doręczenie to należy uznać za skuteczne.

Argumenty powódki o tymczasowości działającego ówczesnie zarządu, o swoistym nieładzie jaki panował w Spółdzielni zarówno w zakresie personalnym jak i organizacyjnym nie zasługują przy tym na uwzględnienie. Spółdzielnia jako osoba prawna winna w każdej sytuacji zapewnić takie jej funkcjonowanie, które umożliwi wykonywanie działań ustawowych i statutowych, a także realizację uprawnień przyznanych innym podmiotom względem Spółdzielni.

Wracając do kwestii nieudowodnienia przez powódkę, że jej nieobecność na zebraniu miała lub mogła mieć wpływ na treść podjętych uchwał, wskazać należy, że zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba, że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Z przepisu tego wynika więc, że przy podejmowaniu uchwał przez członków wspólnoty mieszkaniowej zasadą jest liczenie głosów stosownie do wielkości udziałów.

Pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową tworzy ogół 11 właścicieli lokali. Za spornymi uchwałami głosowało 9 z nich, a ich udziały w nieruchomości wspólnej wynosiły na dzień podjęcia uchwał łącznie 567/1000. Nawet zatem gdyby powódka wzięła udział w podejmowaniu uchwał i oddałaby przeciwko nim głos, to i tak większość zostałaby osiągnięta i nie zmieniłoby to faktu, że zostałyby podjęte uchwały o takiej samej treści.

Wskazać przy tym należy, że obecność przedstawiciela powódki była w dniu 16 lutego 2015 r. możliwa. Na ten dzień był już powołany prezes zarządu Spółdzielni J. K..

Niezależnie od powyższego powódka nie udowodniła, aby jej uczestnictwo w zebraniu mogło mieć realny wpływ na decyzję właścicieli, co do podjęcia przedmiotowych uchwał. W tym zakresie powódka jedynie gołosłownie wskazywała, że wyniki głosowania mogłyby być odmienne. Strona powodowa nie złożyła na powyższą okoliczność żadnych wniosków dowodowych. Stąd negatywne konsekwencje nieudowodnienia powyższego stosownie do treści art. 6 kc w zw. z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali ponosi powódka.

Podobnie rzecz się ma z podnoszonymi przez powódkę argumentami o niezawiadomieniu jednych z właścicieli wyodrębnionych lokali o zebraniu, w sytuacji gdy pozwana przedłożyła dokument, na którym widnieje podpis H. K. złożony pod treścią informacji o terminie zebrania.

Całkowicie gołosłowne okazały się także zarzuty dotyczące nie odbycia się zebrania w dniu 16 lutego 2015 r., a rzekomego zbierania głosów w trybie indywidualnym. Podnoszony przez powódkę w tym zakresie zarzut miał wynikać (jak wskazał prezes zarządu Spółdzielni – M. M.) z uzyskanych przez niego skarg od mieszkańców, jednak na powyższą okoliczność powódka nie powołała żadnych świadków poprzestając jedynie na gołosłownym stwierdzeniu.

Rozstrzygnąwszy kwestie uchybień proceduralnych i ich ewentualnego wpływu na treść zaskarżonych uchwał, należało zastanowić się nad tym, czy w realiach przedmiotowej sprawy można mówić o niezgodności przedmiotowych uchwał z przepisami prawa w sytuacji gdy pod treścią owych uchwał przy podpisie J. D. brak dopisku „przewodniczący” oraz czy uchwała nr (...) winna była być zaprotokołowana przez notariusza.

Podzielając argumentację pozwanej, Sąd wskazuje, iż uchybienie dotyczące braku dopisku „przewodniczący” nie może skutkować nieważnością uchwały. J. D. podpisał się pod każdą z podjętych uchwał, a brak wskazania, że był on przewodniczącym zebrania właścicieli lokali w żadnej mierze nie miał wpływu na treść uchwał.

Odnosząc się z kolei do zarzutu niedochowania formy zmiany zarządcy nieruchomością wspólną podjętej w uchwale (...), wskazać należy, iż zarzut ten także nie zasługuje na uwzględnienie.

Wbrew zapatrywaniom powódki, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa pozostała przy reżimie ustawowym zarządu nieruchomością wspólną nie powierzając go w rozumieniu art. 18 ustawy o własności lokali żadnemu odrębnemu podmiotowi. Zasadnicze znaczenie ma przy tym wskazywany przez pozwaną powód podjęcia uchwały nr (...), który sprowadza się do chęci powierzenia administrowania nieruchomością wspólną podmiotowi profesjonalnemu. Zarządzanie nieruchomością to szerszy zakres czynności niż administrowanie. Rolą zarządcy jest aktywne zarządzanie majątkiem właściciela ulokowanym w nieruchomości, natomiast administrowanie to wyłącznie prowadzenie bieżących czynności zwianych z obsługą nieruchomości. Pozwana sama przyznała przy tym w odpowiedzi na pozew, iż ww. uchwała powierzyła wymienionej tam osobie jedynie administrowanie, synonimicznie nazywając to zarządzaniem. Pozwana konsekwentnie potwierdzała tak opisane stanowisko w toku postępowania, powódka zaś nie zdołała na powyższe przedstawić kontrargumentów.

Ponadto już samo podjęcie uchwały nr (...) dotyczącej wyboru zarządu wspólnoty, jako jej organu stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali, dobitnie świadczy o tym, że uchwałą nr (...) pozwana Wspólnota nie powierzyła zarządu innej osobie fizycznej, a jedynie upoważniła ją do administrowania nieruchomością wspólną. Nie może bowiem we wspólnocie mieszkaniowej jednocześnie funkcjonować zarówno zarząd, jak i zarządca.

Dla jasności wskazać należy, że do powołania administratora nie jest wymagana żadna forma szczególna (por. wyrok i uzasadnienie Sądu Najwyższego z dnia 19.10.2012 r. V CSK 459/11).

Wobec powyższego Sąd Okręgowy jedynie dodatkowo wskazuje, że zarzut niedochowania formy zmiany zarządcy nieruchomością dotyczy tylko podmiotu obranego w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali

Tymczasem zarząd przysługujący powodowej Spółdzielni do momentu podjęcia uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, był zarządem powstałym i wykonywanym z mocy prawa, tj. z mocy art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ustawowe źródło wykonywania zarządu nieruchomością wspólną powoduje, że nie zachodzi potrzeba zawierania umowy w przedmiocie zarządzania nieruchomością (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26.11.2008 r. III CZP 100/08)

Zgodnie z przedstawionym w treści uzasadnienia uchwały III CZP 122/13 Sądu Najwyższego stanowiskiem (które Sąd Okręgowy w pełni podziela), odesłanie w art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali oznacza tylko tyle, że spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje ex lege zarząd nieruchomością wspólną jak zarząd powierzony.

Ustawodawca zatem w art. 27 ustawy rozstrzygnął o wyborze spółdzielczego reżimu zarządu nieruchomością wspólną, w którym spółdzielnia sprawuje taki zarząd z mocy ustawy. Skoro zatem spółdzielnia zarząd taki wykonywała z mocy prawa to zakończenie sprawowania takiego zarządu w sytuacji gdy została podjęta uchwała oparta o treść art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustało także z mocy prawa, albowiem podjęcie uchwały oznacza, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2012 r. V CSK 459/11, uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26.11.2008 r. III CZP 100/08).

Z powyższego wynika, że zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną w formie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza nie była wymagana, albowiem z mocy prawa powstało uprawnienie wspólnoty mieszkaniowej do zarządu nieruchomością wspólną, nie była to więc zmiana uprzednio ustalonego w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali sposobu zarządu nieruchomością.

Uchwała właścicieli zaprotokołowana przez notariusza była by wymagana tylko wtedy, gdy zarząd nieruchomością wspólną został uprzednio powierzony określonej osobie bądź w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali, czy

też w umowie zawartej później przez właścicieli lokali w formie aktu notarialnego, co nie miało miejsca w niniejszej sprawie.

Reasumując, zarówno uchwała nr (...), jak i będąca jej konsekwencją uchwała nr (...) oraz uchwała nr (...) w sprawie wyboru administratora nieruchomości wspólnej, są zgodne z przepisami prawa i nie ma formalnych podstaw do ich uchylecia, jak tego domagała się powódka.

Mając na względzie powyższe, wobec braku przesłanek z art. 25 ustawy o własności lokali powództwo oddalono (pkt I wyroku).

O kosztach procesu orzeczono stosownie do treści art. 98 k.p.c., zasądzając je od powódki na rzecz pozwanej (pkt II wyroku). Na koszty te złożyły się: koszt wynagrodzenia ustanowionego w sprawie pełnomocnika pozwanej -180 zł i koszt opłaty od pełnomocnictwa - 17 zł.