

Sygn. akt I.C 501/20

## POSTANOWIENIE

Dnia 4 listopada 2020 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Cezary Olszewski

po rozpoznaniu w dniu 4 listopada 2020 roku w Suwałkach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa L. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w A.

o ustalenie nieważności uchwał i ich uchylenie

p o s t a n a w i a:

odrzuć pozew

SSO Cezary Olszewski

**Sygn. akt I C 501/20**

## UZASADNIENIE

Powódka L. K. wystąpiła z pozwem pierwotnie przeciwko A. F., oznaczonej jako członek zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) w A., żądając ustalenia nieważności uchwał z dnia 09 maja 2019 roku nr (...), (...), (...), (...), (...) i (...), w przedmiocie wyboru zarządu, ustalenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną, określenia ewidencji pozaskiegowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie kosztów, przyjęcia regulaminu kosztów centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, zimnej wody i odprowadzenia ścieków, ustalenia zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną i wyodrębnienia funduszu remontowego oraz zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2019. Ponadto w zainicjowanym postępowaniu domagała się zasądzenia na jej rzecz od pozwanej kosztów procesu. Przedmiotowy pozew został pierwotnie złożony do SR w Augustowie

W uzasadnieniu powództwa strona powodowa podnosiła, iż pozostaje właścicielką lokalu położonego przy ulicy (...) (...) w A. a w konsekwencji jest członkiem **powołanej** wspólnoty mieszkaniowej. Dnia 14 października 2019 roku powódka powzięła informację, iż w ramach działalności Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) w A. w dniu 09 maja 2019 roku podjęte zostało 7 uchwał, których przyjęciu towarzyszyło naruszenie prawa, w tym samej procedury podejmowania uchwał.

Jak wynikało ze stanowiska powódki, pierwsza z uchwał (...) precyzowała sposób podejmowania uchwał przez wspólnotę mieszkaniową, zgodnie z którym uchwała zostaje zatwierdzona przy aprobacie (właścicieli lokali posiadających) 100 % udziałów w nieruchomości. Jednocześnie analiza protokołu z zabrania właścicieli lokali wskazywała, że wszystkie kwestionowane uchwały zostały podjęte przy zgodzie właścicieli posiadających 53,94 % udziałów, a zatem z naruszeniem warunków określonych w treści pierwszej z uchwał. Podkreślała nadto, iż działalnie wspólnoty uniemożliwiły powódce udział w głosowaniu i przedstawienie odrębnego zdania w przedmiocie podejmowanych uchwał.

Powołując się na treść uchwały Sądu Najwyższego z dnia 07 października 2009 roku sygn. akt III CZP 60/09 powódka podkreślała, że w sytuacji gdy w nieruchomości liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych nie przekracza siedmiu (mała wspólnota mieszkaniowa – jak w przedmiotowej sprawie) do zarządu nieruchomością wspólną winny mieć odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksy cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego dotyczące współwłasności, a mianowicie art. 199-209 k.c. oraz 611-616 k.p.c – art. 19 ustawy o własności lokali.

Kontynuując wskazywała, iż do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.). Jednakże jeżeli większość współwłaścicieli postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną, każdy z pozostałych współwłaścicieli może żądać rozstrzygnięcia przez sąd (art. 202 k.c.).

Powódka podkreślała, iż w przedmiotowej sprawie nie znajdzie zastosowania art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, gdyż właściciele lokali nie określili sposobu zarządu nieruchomością wspólną w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokali lub innej umowie zawartej w formie aktu notarialnego. Występując zatem z powództwem nakierowanym na uchylenie skutków uchwały nałało zdaniem powódki uchylić uchwałę, która powołała do życia organ zarządczy wspólnoty mieszkaniowej.

Mając na uwadze powyższe wносиła o uchylenie powołanych uchwał podjętych w dniu 09 maja 2019 roku.

Postanowieniem z dnia 19 czerwca 2020 roku SR w Augustowie, do którego pierwotnie wniesione zostało niniejsze powództwo, stwierdził swą niewłaściwość i działając na podstawie regulacji z art. 17 pkt 4<sup>2</sup> k.p.c. w zw. z art. 200 § 1 i § 1<sup>4</sup> k.p.c. przekazał sprawę do rozpoznania tut Sądowi Okręgowemu.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) (...)– reprezentowana przez „zarząd” w osobach A. F. i A. L. wskazywała, iż zainicjowane przez powódkę postępowanie jest bezzasadne. Podkreślała, że powódka L. K. wystąpiła już z analogiczną sprawą o uchylenie tych samych uchwał, które to postępowanie zostało zakończone prawomocnym wyrokiem. Pozwana podnosiła, iż autorem zaskarżonych uchwał był Administrator i Zarządca Wspólnoty (...) ul. (...), (...)-(...) A.. Same uchwały zostały zaś przedstawione członkom Wspólnoty na zebraniu w dniu 09 maja 2019 roku, o którym to zebraniu poinformowano każdego z współwłaścicieli nieruchomości odrębnym pismem.

W ocenie pozwanej złożony w sprawie pozew został przedłożony do Sądu z naruszeniem terminu na zaskarżenie uchwały przewidzianego w art. 25 u.w.l. zaś treść umowy zawartej z przedsiębiorstwem (...) Sp. z o.o. w A., o powierzenie zarządu i administracji, prowadzi do wniosku, iż skarżone przez powódkę uchwały były podjęte zgodnie prawem, a ich wykonanie jest niezbędne do realizacji ugody zawartej w sprawie prowadzonej w SR w Augustowie pod sygn. akt I Ns 13/18.

Pismem z dnia 22 października 2020 roku ustanowiony już **profesjonalny pełnomocnik powódki sprecyzował żądanie wyrażone w pozwie wskazując, iż wnosi o stwierdzenie nieważności uchwał podjętych w dniu 09 maja 2019 roku, a w konsekwencji ich uchylenie, wskazując w piśmie procesowym jako stronę pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową (...). (...) w A..**

**Sąd ustalił, co następuje:**

L. K. pozostaje właścicielką lokalu położonego przy ulicy (...) (...) w A. (bezsporne).

Dnia 09 maja 2019 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali budynku położonego przy ulicy (...) w A.. W ramach przedmiotowego zebrania podjęto zostało 7 uchwał, tj.: Uchwała(...) w sprawie określenia zasad podejmowania uchwał, (...) w sprawie wyboru zarządu wspólnoty mieszkaniowej, (...) w sprawie ustalenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną, (...) w sprawie określenia ewidencji pozaskiegowej kosztów zarządu nieruchomością

wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie kosztów, (...) w sprawie przyjęcia regulaminu kosztów centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, zimnej wody i odprowadzania ścieków, (...) w sprawie ustalenia zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną i wyodrębnienia funduszu remontowego oraz (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2019. Na zebraniu poruszono również inne istotne z perspektywy właścicieli lokali kwestie a sposób i przebieg głosowania za poszczególnymi uchwałami opisano w protokole z zebrania. W ramach uchwał (...) roku zebrani właściciele lokali dokonali wyboru zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w osobach A. F. i A. L., którym, zgodnie z treścią w/w uchwał powierzono wykonywanie czynności zwykłego zarządu na zasadach określonych w aktualnie obowiązującym stanie prawnym. Ponadto w § 2 Uchwały (...) powierzono (...) Sp. z o.o. w A., ul (...) (dowód: Uchwały (...) k. 10-17, Protokół z zebrania k. 18-21).

Pismem datowanym na 18 lutego 2020 roku sygn. (...) prezes zarządu (...) wskazał, iż zgodnie z Uchwałą (...)właściciele lokali przy ulicy (...). (...) w A. z dnia 09 maja 2019 roku, wybrany został zarząd Wspólnoty w osobach A. F. i A. L.. Jednocześnie w przedmiotowym dokumencie wskazano, że w myśl regulacji z art. 21 ust 1 u.w.l. zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą, a poszczególnymi właścicielami lokali. Jednocześnie do akt sprawy strona pozwana przedłożyła odpis zawiadomienia o terminie i miejscu rocznego zebrania właścicieli lokali oraz informacją o porządku zebrania, którego odpis miał otrzymać każdy z właścicieli lokali (dowód: pismo z dnia 18 lutego 2020 roku k. 54, zawiadomienie z dnia 25 kwietnia 2019 roku k. 53).

Po przeprowadzeniu rozprawy w dniu 23 października 2020 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...). (...) w A. została zobowiązana do wskazania czy właściciele lokali rzeczonyj, małej wspólnoty mieszkaniowej, do dnia 09 maja 2019 roku w umowach o ustanowieniu odrębnej własności lokali określali inny niż ustawowy sposób zarządu lub zmieniali sposób zarządu na mocy art. 18 ust 1 u.w.l. w okresie późniejszym. Pozwana została również zobowiązana do udzielenia informacji, czy po nowelizacji ustawy o własności lokali i upływie vacatio legis (01 stycznia 2020 roku) wyłoniono w ramach wspólnoty organ, przewidziany w art. 20 u.w.l.

Odpowiadając na zobowiązanie Sądu pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w A. oświadczyła, że właściciele lokali małej wspólnoty mieszkaniowej do dnia 09 maja 2019 roku nie określili innego niż ustawowy sposób zarządu wspólnotą, oprócz zarządu powołanego uchwałą nr(...) z dnia 09 maja 2019 roku (zobowiązanie k. 64v-65, pismo pozwanej z dnia 02 listopada 2010 roku k. 68).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Z uwagi na brak zdolności sądowej strony pozwanej pozew należało odrzucić.

Na wstępie wskazać wypada, że bezsporną w sprawie pozostawała okoliczność, iż powódka L. K. pozostaje właścicielką nieruchomości położonej przy ulicy (...). (...) w A. i z tego tytułu pozostaje członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...). (...) w A..

Kluczowe znaczenie w niniejszej sprawie ma okoliczność, iż powołana wspólnota mieszkaniowa pozostaje tzw.: „małą wspólnotą mieszkaniową” w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (tj. z dnia 08 października 2020 roku Dz.U. z 2020 r. poz. 1910, dalej jako u.w.l.). Jak wynika bowiem z regulacji zawartych o u.w.l. zarząd nieruchomością wspólną pozostaje zróżnicowany w zależności od wielkości wspólnoty mieszkaniowej, która pozostaje uzależniona od kryterium jakim jest ilość lokali.

Ponadto podkreślenia w tym miejscu, w ocenie Sądu wymaga fakt, iż mimo zmiany powołanej ustawy nowelizacjami z dnia 3 marca 2020 roku oraz z dnia 8 października 2020 roku, w następstwie których zmniejszono kryterium klasyfikujące daną wspólnotę mieszkaniową jako wspólnotę małą (z 7 do 3 lokali) do rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, z uwagi na datę podjęcia uchwał (09 maja 2019 roku) oraz brak zawarcia przez członków wspólnoty umów regulujących zarząd (o czym w dalszej części uzasadnienia) zastosowanie winny mieć przepisy obowiązujące w dacie przyjmowania uchwał.

Wynika to z akceptowanej powszechnie w piśmiennictwie i orzecznictwie zasady nieretroakcji, zawartej w art. 3 kc i wywodzonej z art. XXVI p.w.p.c., wskazującej, iż do stosunków prawnych powstałych przed wejściem w życie nowego prawa materialnego stosuje prawo materialne obowiązujące w chwili ich powstania, chyba że co innego wynika z postanowień nowych przepisów lub celu ustawy (tak np. w wyroku z dnia 26 października 2011 r I CSK 712/10 Sąd Najwyższy stwierdził „Zakaz wstecznego działania prawa, oznaczający zakaz stosowania nowych przepisów do stosunków prawnych powstałych pod rządami przepisów dawnych, stanowi ogólną zasadę porządku prawnego w państwie prawnym. Ustawa co do zasady, działa tylko na przyszłość i nie obejmuje swoim działaniem stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie, chyba że ustawodawca wyraźnie tak postanowi.” Analogicznie też System Prawa Prywatnego T. 14C, red. S./N., Szewc R.. V pkt 8 d, K P. kom do art. 3 kc i wielu innych autorów.

Treść art. 19 u.w.l. obowiązującego w dacie podejmowania skarżonych uchwał, tj.: na dzień 09 maja 2019 roku wskazywała, że jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Celem ustawodawcy, na kanwie przytoczonej regulacji, było ustalenie aby w przypadku małych wspólnot mieszkaniowych, a w konsekwencji małej ilości lokali wchodzących w skład owej wspólnoty, sposób jej zarządu regulowały w sposób wyczerpujący przepisy odnoszące się do zarządu rzeczą objętą współwłasnością zawarte w k.c. i k.p.c.

Co do zasady sposób i termin zaskarżenia podjętych w ramach działalności wspólnoty uchwał został przewidziany w art. 25 u.w.l. W świetle zawartej w tym artykule regulacji 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). Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 1a). Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy (ust. 2).

Jednocześnie zwrócić należy tu uwagę na tezę wynikającą z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 07 października 2009 roku zapadłej w sprawie o sygn. akt III CZP 60/09, którą to tutaj Sąd Okręgowy w całości podziela. Sąd Najwyższy w ramach **powołanej** uchwały wskazał, iż art. 25 u.w.l. nie ma zastosowania w przypadku gdy właściciele lokali tworzą tzw. małą wspólnotę mieszkaniową (art. 19 u.w.l.) i nie określili sposobu zarządu nieruchomością wspólną w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali lub umowie zawartej później w formie aktu notarialnego.

Uzasadniając w/w uchwałę Sąd Najwyższy wyjaśnił, iż regulacja zarządu rzeczą wspólną przewidziana w art. 199-209 k.c. jest regulacją kompletną i wyczerpującą, a ponadto próżno w niej szukać odesłania do innych przepisów prawa, w następstwie czego należy uznać, że jest wystarczająca do sprawowania zarządu bez potrzeby poszukiwania zasad przewidzianych w innych, szczególnych przepisach dotyczących zarządu. Kontynuując wywód zaznaczył, iż sprawowanie zarządu rzeczą wspólną odbywa się poprzez dokonywanie czynności faktycznych i prawnych przez samych współwłaścicieli bez konieczności przyjmowania uchwał stwierdzających możliwość ich dokonania. Przytoczona forma zarządu dopuszcza możliwość zwrócenia się do sądu o rozstrzygnięcie w sytuacjach wymagających rozstrzygnięcia dla zapewnienia prawidłowego zarządu (art. 202 k.c.).

Tego rodzaju zarządu nie regulują jednakże przepisy zawarte w ramach ustawy o własności lokali dotyczące zarządu nieruchomością wspólną w dużej wspólnocie mieszkaniowej (art. 20 i nast. u.w.l.) a zatem ani przepisy o podejmowaniu uchwał przez właścicieli ani o zaskarżaniu uchwał do sądu (art. 25 u.w.l.).

Na kanwie powyższego dostrzec należało, iż w realiach przedmiotowej sprawy właściciele lokali wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej (...). (...) w A. nie dokonali w ramach umowy ustalenia innego niż ustawowy sposobu zarządu, jak również nie uregulowali tej kwestii odmiennie za pomocą umowy zawartej w formie aktu notarialnego (art. 18 ust. 1 u.w.l.). Ponadto pozwana wspólnota mieszkaniowa zobowiązana do wskazania czy po nowelizacji u.w.l.,

która weszła w życie z dniem 01 stycznia 2020 roku wyłoniła organ o którym mowa w art. 20 ustawy o własności lokali oznajmiła, iż nie ustanowiła takiego zarządu, z wyjątkiem zarządu powołanego uchwałą z dnia 09 maja 2019 roku.

Przyjmując zatem, iż w ramach funkcjonowania powołanej wspólnoty brak jest legalnie umocowanego organu uprawnionego do działania, który działałby za wspólnotę, do zarządzania ową wspólnotą pozostają umocowani wszyscy właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości objętej wspólnotą. Odesłanie zawarte w powołanym brzmieniu art. 19 u.w.l. winno, w ocenie Sądu, skutkować konkluzją, iż zarządcami nieruchomości są jej wszyscy współwłaściciele. Skoro zatem powołani współwłaściciele nie ustalili w drodze umowy (a nie uchwały) zarządu – działającego w imieniu wspólnoty skonstatować należało, że w zakresie roszczenia dochodzonego pozwem pozwana wspólnota nie legitymuje się zdolnością sądową, czego bezpośrednim następstwem był obowiązek odrzucenia pozwu na podstawie art. 199 § 1 pkt. 3 k.p.c. - co też uczyniono w sentencji.

SSO Cezary Olszewski