

Sygn. akt I ACa 1425/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 maja 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Teresa Rak (spr.)
Sędziowie:	SSA Grzegorz Krężolek SSA Józef Wąsik
Protokolant:	sekr. sądowy Krzysztof Malinowski

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa H. Z.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w(...)

z dnia 12 czerwca 2017 r. sygn. akt I C 1156/16

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:

„I. oddala powództwo;

II. nie obciąża powódki kosztami procesu”

2. nie obciąża powódki kosztami postępowania apelacyjnego.

SSA Józef Wąsik SSA Teresa Rak SSA Grzegorz Krężolek

Sygn. akt I ACa 1425/17

UZASADNIENIE

Powódka H. Z. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w O. zaskarżyła uchwałę nr (...)z dnia (...)r domagając się stwierdzenia jej nieważności. Wskazywała, że uchwała została

podjęta mimo, że nie była wcześniej objęta porządkiem obrad, a ponadto nie wiadomo, czy uchwała ta rzeczywiście była głosowana i czy została przegłosowana. W ocenie powódki treść uchwały jest ponadto niejasna.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Uchwała została przegłosowana zdecydowaną większością głosów, powódka była zaś zawiadomiona o terminie zebrania i przekazano jej porządek obrad oraz wszystkie dokumenty związane z porządkiem obrad. Wszystkie dokumenty doręczone zostały pełnomocnikowi powódki T. K.. Powódka na Zebraniu była nieobecna. Wskazała nadto pozwana, że w trakcie zebrania, na wniosek właścicieli lokali poddana została pod głosowanie uchwała nr (...), która nie była objęta ustalonym wcześniej porządkiem obrad. Nieobecność powódki nie mogła mieć wpływu na treść zaskarżonej uchwały. Podejmując uchwałę Wspólnota kierowała się dobrem i interesem jej członków. Problem gromadzenia odpadów komunalnych i psującej się żywności w mieszkaniu należącym do powódki przez jej brata T. K. trwa już od dawna.

Wyrokiem z dnia 12 czerwca 2017 roku Sąd Okręgowy w (...) uchylił uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w O. i zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych.

Rozstrzygnięcie wydał Sąd w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w O.. Lokal ten na zasadzie służebności dożywotniej zajmuje jej (...) – letni brat T. K.. Powódka mieszka w G. i odwiedza brata 2 razy w roku.

W dniu (...) r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej. Na zebraniu tym oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęta została uchwała nr (...) w sprawie udzielenia J. U. pełniącemu funkcję zarządcy nieruchomości wspólnej - pełnomocnictwa do wniesienia sprawy sądowej przeciwko zamieszkującemu w lokalu (...) T. K..

Przyczyną podjęcia uchwały było zbieranie przez T. K. i magazynowanie w mieszkaniu rzeczy powodujących powstawanie (...) co czyniło uciążliwym ponad normę korzystanie z lokali. Działania jakie dotychczas podejmowała Wspólnota, a także Urząd Miasta i Sanepid nie przyniosły efektu. Uchwała ta nie była objęta porządkiem obrad ustalonym przed zebraniem i doręczonym także powódce za pośrednictwem jej brata T. K. w dniu (...) r. Została poddana pod głosowanie na wniosek właścicieli lokali uczestniczących w zebraniu wspólnoty w dniu (...) r. i skierowana została do dalszego głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów wobec braku wymaganego kworum na zebraniu. Ostatecznie za uchwałę zagłosowało 34 właścicieli lokali posiadających 80,36% udziałów w nieruchomości wspólnej. Powódka na zebraniu nie była obecna, w przedmiocie uchwały nie głosowała. W zebraniu nie uczestniczył także jej brat, mimo że na podstawie pełnomocnictwa z dnia 2 listopada 2006 r. był upoważniony przez powódkę do reprezentowania jej przed Wspólnotą i podejmowania za nią uchwał. Protokół z zebrania powódka odebrała w dniu 5 kwietnia 2016 r. Brat powódki powiadomił powódkę o terminie zebrania i porządku obrad. Gdyby powódka wiedziała, że na zebraniu będzie głosowana uchwała nr (...) przyjechałaby na to zebranie, gdyż uchwała ta dotyczyła bezpośrednio jej spraw, uczestnicząc zaś w zebraniu wytłumaczyć właścicielom lokali, że zachowanie jej brata im nie zagraża, zwłaszcza tym, którzy mieszkają w innych, niż on klatkach schodowych. O uchwale powódka dowiedziała się w dniu 5 kwietnia 2016 r.

Ustaleń Sąd dokonał na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, a których prawdziwość i wiarygodność nie budziła wątpliwości oraz na podstawie zeznań powódki i przedstawiciela strony pozwanej, których zeznania uznał za wiarygodne.

Dokonując oceny prawnej Sąd uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie. Powołując art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali wskazał, że z przepisu tego wynikają cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób, przy czym każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną

podstawę zaskarżenia. Niezgodność z przepisami prawa oznacza przede wszystkim sprzeczność uchwały z przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali, jak również niezgodność z innymi przepisami prawa bezwzględnie obowiązującymi. Niezgodność z umową właścicieli lokali oznacza natomiast sprzeczność z umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Z kolei odnośnie naruszenia przez uchwałę interesu właściciela Sąd wskazał, że każda uchwała zobowiązująca jednego z członków wspólnoty mieszkaniowej lokali do jakichkolwiek działań w jakiś sposób narusza jego interesy. Art. 25 ustawy ma na celu przeciwdziałanie formalnie zgodnym z prawem działaniom większości członków wspólnoty, którym nie sposób przypisać cechy racjonalności. Naruszenie interesu właściciela stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego, co powoduje, że niemożliwe jest opracowanie katalogu uchwał, które mogą być uznane za naruszające interes właściciela w każdym czasie. Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, przy czym należy mieć na względzie cel wspólnoty mieszkaniowej, tj. utrzymanie nieruchomości w stanie co najmniej nie pogorszonym i sprawne nią zarządzanie, a także celowość, rzetelność i gospodarność podjętej uchwały.

Stwierdził Sąd, że analiza zarzutów podniesionych przez powódkę prowadzi do wniosku, że powódka pragnie wyeliminować z obrotu uchwałę poprzez jej uchylenie (choć w pozwie żądała stwierdzenia jej nieważności). W szczególności należy odnieść się do zarzutu podjęcia uchwały, pomimo nie umieszczenia jej w porządku obrad doręczonym właścicielom.

Powołując się na stanowisko wyrażane w orzecznictwie wskazał Sąd Okręgowy, że zarzuty formalne dotyczące procedury podjęcia uchwały mogą stanowić podstawę jej uchylenia wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na jej treść. Z art. 32 ustawy o własności lokali wynika obowiązek zarząd lub zarządca zawiadomienia na piśmie każdego właściciela lokalu o zebraniu właścicieli co najmniej na tydzień przed terminem tego zebrania (ust. (...)) podając jednocześnie dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad oraz treść zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali w wypadku gdy taka zmiana jest zamierzana (ust. (...)). Właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały także wykraczające poza te projekty lub je zmieniać. Obowiązek powiadomienia o zabraniu i porządku obrad nie budzi wątpliwości, ustawa jednakże nie wskazuje sankcji za naruszenie tego obowiązku, a treść przepisu art. 25 ust. 1 nie daje podstaw do wykładni, według której w każdym przypadku niepełnego porządku obrad, lub rozszerzenia tego porządku w toku zebrania, uchwała powinna być uchylona. Wyprowadzenie z art. 32 ustawy w związku z art. 25 ust. 1 ustawy bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały z powodu wadliwego porządku obrad jest nieuzasadnione, a nawet mogłoby źle służyć wspólnotom mieszkaniowym w razie konfliktu interesów, uniemożliwiając im sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną. Członkowie Wspólnoty są zatem uprawnieni do podjęcia uchwały, która nie była objęta porządkiem obrad, jeśli to uchybienie nie ma wpływu na wynik głosowania. Niepodanie w porządku obrad treści uchwał, które mają być podjęte powoduje z definicji nieważności podjętej uchwały, ale tylko wtedy gdy takie uchybienie nie miało wpływu na wynik głosowania. Jednakże to na łamiącym tę zasadę ciężar dowodu, że uchybienie przepisom – w tym przypadku niepodanie w porządku obrad określonej uchwały nie miało wpływu na wynik głosowania. Wspólnota na te okoliczności nie wskazała żadnych dowodów poprzestając na suchym stwierdzeniu, że nie ma zakazu podejmowania uchwał nie wskazanych w porządku obrad. W ocenie Sądu Okręgowego takie stanowisko może uchwał o charakterze ogólnym mniej zasadniczym. Przedmiotowa uchwała dotyczyła natomiast najistotniejszych praw związanych z lokalem jednego członka wspólnoty, w tym przypadku powódki bo uprawnia ona zarządcę do wystąpienia do sądu o sprzedaż licytacyjną tego lokalu. Gdyby w porządku obrad wskazano treść uchwały, to powódka niewątpliwie wzięła by udział w zebraniu i miałaby możliwość wykazywania, że zachowanie jej brata nie zagraża członkom wspólnoty oraz przedstawienia propozycji zmierzających do polubownego rozwiązania zaistniałego problemu. Podjęta uchwała dotyczyła oprawa właściciela lokalu nieobecnego na zebraniu – uniemożliwiając mu tym samym zajęcie stanowiska w sprawie co jest sprzeczne z dobrym obyczajem i wręcz zasadami współżycia społecznego. Z takich przyczyn Sąd uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie i konieczne było uchylenie zakwestionowanej uchwały.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc.

Apelację od wyroku złożyła pozwana Wspólnota, zaskarżając go w całości. Wyrokowi zarzuciła:

a/ obrażę prawa procesowego, a to art. 233 kpc poprzez brak wszechstronnego rozpoznania materiału dowodowego, dokonanie przez Sąd pierwszej instancji dowolnej, a nie swobodnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, a ponadto ocenę z naruszeniem zasad logiki w powiązaniu faktów z materiałem dowodowym. Uchybienia te spowodowały sprzeczność ustaleń Sądu z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie polegającą na błędnym przyjęciu przez Sąd, iż uchwała nr (...) z dnia (...) roku podjęta przez pozwaną wspólnotę została podjęta w celu wystąpieniu do sądu o sprzedaż licytacyjną lokalu stanowiącego własność powódki w myśl art. 16 ustawy o własności lokalu, gdy tymczasem, co wynika z brzmienia paragrafu 1 uchwały, jej podjęcie miało na celu udzielenie zarządcy pełnomocnictwa do wniesienia sprawy sądowej przeciwko T. K. – osobie użytkującej lokal, a nie przeciwko właścicielowi mieszkania i to wyłącznie w celu rozwiązania na drodze postępowania sądowego kwestii związanych z usunięciem zgromadzonych przez użytkownika w tym lokalu mieszkalnym odpadów komunalnych,

b/ obrażę przepisów prawa materialnego, tj. niewłaściwe zastosowanie art. 32 w zw. z art. 25 ustawy o własności lokali, poprzez błędne przyjęcie przez Sąd,:

- iż uchwała Wspólnoty mieszkaniowej z dnia (...) r. narusza interes powódki, jako właścicielki lokalu mieszkalnego nr (...), gdy tymczasem przedmiotowa uchwała dotyczy wyłącznie T. K., któremu przysługuje służebność osobista bezpłatnego i dożywotniego zamieszkiwania w tym lokalu,

- że nieobecność powódki na zebraniu Wspólnoty w dniu (...). podczas podejmowania zaskarżonej uchwały nr(...) mogła mieć wpływ na jej treść,

- że brak zaskarżonej uchwały w porządku obrad zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej uniemożliwiła powódce zajęcie stanowiska w sprawie, co jest sprzeczne z dobrym obyczajem i zasadami współżycia społecznego.

Wniosła pozwana Wspólnota o zmianę zaskarżonego wyroku i utrzymanie w mocy uchwały nr (...) ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji. Wniosła też strona pozwana o zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

Pozwana w piśmie z dnia 24 września 2018 roku wniosła o oddalenie apelacji.

Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej jest uzasadniona i musi prowadzić do zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji co do zawiadomienia powódki o zebraniu i jego porządku obrad, przebiegu zebrania, nieobecności na nim powódki, zgłoszenia na zebraniu wniosku przez mieszkańców o podjęcie uchwały w sprawie brata powódki, który gromadził w mieszkaniu (...), przebiegu głosowania nad uchwałą są w zasadzie prawidłowe. Powódka wprawdzie wyraziła wątpliwość czy uchwała była poddana głosowaniu, jednak że przedstawione przez stronę pozwaną dokumenty, a to treść uchwały, karty do głosowania, a także przedłożony przez powódkę odpis protokołu wskazują, że głosowanie nad uchwałą zostało przeprowadzone w trybie mieszanym, a to częściowo na zebraniu, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów i uchwała uzyskała wymaganą większość głosów.

Ustalenia te Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne.

Dodatkowo Sąd Apelacyjny ustalił, że z protokołu zebrania z (...) roku wynika, że w ramach punktu „wolne wnioski” zgłoszono wniosek o podjęcie uchwały o wniesieniu sprawy sądowej przeciwko mieszkańcowi lokalu nr (...). (k. 4). Zebranie podjęło uchwałę nr(...) o treści iż Wspólnota Mieszkaniowa udziela Panu J. U. pełniącemu funkcję zarządcy nieruchomości wspólnej pełnomocnictwa do wniesienia sprawy sądowej przeciwko zamieszkującemu w lokalu nr (...) T. K.. W dalszej części uchwały wskazano, że powodem wniesienia sprawy jest zbieranie przez T. K. rzeczy

powodujących powstawanie (...), co czyni uciążliwym ponad normę korzystanie z tych lokali. Powołano się też, że dotychczasowe działania podejmowane przez Wspólnotę oraz instytucje takie jak Urząd Miasta oraz Sanepid nie przyniosły poprawy. Pełnomocnictwo obejmuje umocowanie do udzielania dalszych pełnomocnictw procesowych celem właściwej reprezentacji Wspólnoty w toczących się postępowaniach (k. 37).

Ustalił Sąd nadto, że w umowie o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia(...)roku zawartą pomiędzy pozwaną Wspólnotą, a zarządcą J. U. zawarto między innymi postanowienie, że zarządca kieruje sprawami Wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między Wspólnotą, a poszczególnymi właścicielami lokali. Wspólnota udziela Zarządcy pełnomocnictwa do składania oświadczeń woli w imieniu wspólnoty w sprawach zwykłego zarządu na podstawie zawartej umowy. Określono też przykładowe czynności zwykłego zarządu, a wśród nich reprezentację ogółu właścicieli w sprawach dotyczących Wspólnoty przed sądami, wobec organów administracji rządowej i samorządowej, a także w stosunkach z członkami Wspólnoty i osobami trzecimi (umowa k. 33 – 34).

Podziela natomiast Sąd zarzut, że nieuprawniony był wyprowadzony na podstawie ustaleń dokonanych przez Sąd Okręgowy wniosek, że uchwała nr (...) z dnia (...)roku została podjęta przez Wspólnotę w celu wystąpieniu do sądu o sprzedaż licytacyjną lokalu stanowiącego własność powódki w myśl art. 16 ustawy o własności lokalu. Jakkolwiek bowiem w samym protokole jest tylko wskazany nr uchwały (uchwała nr (...)) i określono, że dotyczy ona wniesienia sprawy sądowej przeciwko mieszkańcowi lokalu (...), to w treści uchwały wyraźnie już określono, że wspólnota udziela zarządcy pełnomocnictwa do sprawy sądowej przeciwko T. K. i wyjaśniono czego ta sprawa ma dotyczyć. Ponadto dla mieszkańców problem gromadzenia (...)przez T. K. był znany, bo jak wynika z twierdzeń jak i dokumentów złożonych do akt Wspólnota podejmowała już wcześniej działania mające na celu usunięcie(...)z mieszkania powódki, zajmowanego przez jej brata. Strona pozwana również w toku postępowania, a także w apelacji jednoznacznie określiła w jakim celu podjęta została uchwała i zaprzeczyła, by uchwała miała na celu sprzedaż licytacyjną lokalu i do tego upoważniała zarządcę. I takie stanowisko należy podzielić, brak jest bowiem jakichkolwiek podstaw by takie znaczenie tej uchwały przypisywać. Ponadto istotnie gdyby uchwała miała dotyczyć sprzedaży licytacyjnej musiałaby precyzyjnie wskazywać na takie uprawnienie, określać konkretny lokal i jego właściciela. Taka czynność z pewnością byłaby czynnością przekraczającą zwykły zarząd i wymagałaby uchwały wspólnoty i upoważnienia do wystąpienia z takim powództwem.

Natomiast w ocenie Sądu Apelacyjnego podejmowanie przez Wspólnotę czynności przeciwko mieszkańcowi, który korzysta z lokalu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem (powódka nie zaprzeczyła, że jej brat gromadzi w lokalu (...), twierdziła tylko że wytłumaczyłaby mieszkańcom, że im to nie zagraża, a zwłaszcza tym mieszkającym w innych klatkach schodowych) mieści się w ramach czynności zwykłego zarządu. Stąd występowanie do różnych instytucji, w tym Urzędu, Sanepidu, Sądu z żądaniami mającymi rozwiązać ten problem (np. poprzez nakazanie usunięcia zgromadzonych(...), zakazanie ich gromadzenia, itp.) nie wymaga podejmowania przez wspólnotę specjalnej uchwały upoważniającej zarządcę do podjęcia takich czynności. Upoważnienie takie wynika bowiem już z samej umowy o sprawowanie zarządu., Z takiego więc punktu widzenia podjęta uchwała niczego nie zmienia i nie nadaje zarządcy jakichś dodatkowych uprawnień, które by mu nie przysługiwały na podstawie wymienionej umowy.

Zwraca Sąd też uwagę, że również z przyczyn formalnych brak jest podstaw do wyeliminowania uchwały z obrotu prawnego.

Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej zwołane zostało w sposób prawidłowy, a członkowie Wspólnoty w tym powódka zostali o zebraniu powiadomieni. Zawiadomienie dla powódki skierowane zostało na ręce jej brata, którego ustanowiła pełnomocnikiem. Powódka zresztą nie twierdziła, by o zebraniu i jego porządku obrad nie była powiadomiona. Istotnie natomiast w porządku obrad nie zawarto uchwały nr (...), zaś wniosek o jej podjęcie zgłoszony został dopiero przez uczestnika zebrania w tego trakcie. W ocenie Sądu nie było jednak przeszkód, by taka uchwała mogła zostać podjęta.

Powódka co prawda w pozwie określiła, że wnosi o unieważnienie uchwały, Sąd Okręgowy jednakże przyjął, że charakter podnoszonego w stosunku do uchwały zarzutu, wskazuje, że intencją powódki było uchylenie uchwały. Żadna ze stron tego nie zakwestionowała.

Podstawą uchylenia uchwały jest art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym 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. Ciężar wykazania, że istnieje któraś z wymienionych przesłanek spoczywa na powódzie. Powódka natomiast obowiązkowi temu nie sprostała. Podnosiła bowiem, że uchwała nie była objęta doręczonym jej porządkiem obrad i wyrażała wątpliwości czy została ona przegłosowana. W świetle przedstawionych dokumentów nie budzi wątpliwości Sądu, że w trybie głosowania mieszanego czyli na zabranie oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwała została poddana pod głosowanie i przegłosowana. Istotnie natomiast uchwała nr(...)nie była objęta porządkiem obrad, a wniosek o jej podjęcie zgłoszony został w trakcie zebrania. Utrwalone jest jednak stanowisko opowiadające się za liberalnym traktowaniem wymagań formalnych związanych ze zwoływaniem zebrania wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z tym poglądem uchybienia formalne jakich dopuszczono się przed zebraniem, mogą być podstawą do uchylenia podjętych na zebraniu uchwał, tylko wtedy jeśli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na ich treść (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 stycznia 2007 r. II CSK 370/06). W wyroku z dnia 8 lipca 2004 roku IV CK 543/03 (OSNC 2005/78/132) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawionych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je. Zebranie zatem było uprawnione do podjęcia uchwały, która nie była objęta pierwotnym porządkiem obrad.

Z uzasadnienie Sądu wynika, że uznając prawo wspólnoty do podejmowania uchwał nie objętych porządkiem obrad, uchylił uchwałę, bowiem uznał, że podjęcie tak istotnej uchwały jak upoważnienie zarządcy do wystąpienia z powództwem o sprzedaż licytacyjną lokalu nie mogło nastąpić bez wcześniejszego powiadomienia właściciela, że taka uchwała jest w porządku obrad. I w przypadku, gdyby uchwała rzeczywiście dotyczyła licytacyjnej sprzedaży należałoby się z tym zgodzić. Uchwała natomiast w żaden sposób tego nie dotyczy i upoważnia zarządcę tylko podjęcia działań skierowanych do zajmującego lokal powódki jej brata T. K., także przed sądem, zmierzających do tego by zaprzestał gromadzenia (...), a znajdujące się z mieszkaniem usunął. Nie może przy tym budzić wątpliwości, że gromadzenie (...) w jednym z lokali stwarza uciążliwość także dla pozostałych mieszkańców. Można by nawet porównać działania podejmowane przeciwko takiemu postępowaniu mieszkańca do działań zachowawczych, które zawsze mieszczą się w zakresie czynności zwykłego zarządu.

Z takich więc względów brak jest podstaw do przyjęcia, że zachodzą podstawy z art. 25 ustawy o własności lokali do jej uchylenia. Tym bardziej, jak już wyżej wskazano, że już sama umowa łącząca Wspólnotę z zarządcą upoważniała go do wystąpienia do sądu przeciwko mieszkańcowi w sprawach zwykłego zarządu.

Mając powyższe na uwadze Sąd apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił.

Mając na uwadze charakter sprawy i subiektywne przekonanie powódki, że przy podejmowaniu uchwały doszło do nieprawidłowości, a także fakt, że dla wystąpienia przez zarządcę z powództwem przeciwko T. K. mającym na celu usunięcie z mieszkania (...) podjęcie zaskarżonej uchwały nie było konieczne Sąd na podstawie art. 102 kpc nie obciążył powódki kosztami postępowania za obie instancje.

SSA Józef Wąsik SSA Teresa Rak SSA Grzegorz Krężolek