

Sygn.akt IC 681/15

Dnia 23 czerwca 2016r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Małgorzata Franczak – Opiela

Protokolant : st.sekr. sąd. Jadwiga Pietrzak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 czerwca 2016r. w N.

sprawy z powództwa T. J.

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) w K.**

o stwierdzenie nieistnienia uchwały, ewentualnie o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej

I. oddała powództwo

II. zasądza od powoda T. J. na rzecz pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w K. kwotę 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego,

III. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Nowym Sączu od powoda T. J. kwotę 160 zł (sto sześćdziesiąt złotych) tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 681/15

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 23 czerwca 2016 r.

T. J. wniósł pozew o ustalenie nieistnienia ewentualnie o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K., w przedmiocie: wyłączenia z części wspólnych nieruchomości części pomieszczenia strychowego i zaadaptowanie ich na cele mieszkalne przez inwestorów będących właścicielami lokali mieszkalnych nr (...) w budynku przy ul. (...) w K., wyrażenia zgody na zmianę udziałów wynikających ze zwiększenia się łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku oraz udzielenia każdorazowo Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej pełnomocnictwa do dokonywania wyżej opisanych czynności. Nadto domagał się zasądzenia kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania powód wskazał, że jest właścicielem wyodrębnionego lokalu w wielomieszkaniowym budynku mieszkalnym przy ul. (...) w K. i z własnością tego lokalu związany jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej – działki gruntowej na której posadowiony jest budynek. (...) przedmiotową nieruchomością wykonywane jest przez S. B., który zawarł w tym przedmiocie umowę z zarządem Wspólnoty. Zarządca ten pismem z dnia 5 maja 2015 r. poinformował członków wspólnoty, a więc także powoda iż dnia 21 marca 2015 r. podjęta została wyżej opisana uchwała. Głosowanie nad nią miało nastąpić podczas przywołanego zebrania, a następnie miało być kontynuowane w drodze indywidualnego zbierania głosów zakończonego w dniu 30 kwietnia 2015 r. Tymczasem w ocenie powoda przedmiotowa uchwała nie została podjęta bowiem na zebraniu w dniu 21 marca 2015 r. nie uzyskała wymaganej ilości głosów i brak było podstaw do kontynuowania głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów. Z przeprowadzonego zebrania wbrew twierdzeniom zarządcy nie został sporządzony protokół notarialny. Także powołane przez S. B. protokoły z dnia 7 marca 2015 i 5 maja 2015 r. podają jedynie o głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania podpisów, a nie o kontynuowaniu głosowania, a więc protokoły te nie mają związku z przedmiotową uchwałą. Zresztą protokoły te nie zostały sporządzone przez zarząd Wspólnoty lecz jedynie przez zarządcę i osobę pracującą w jego biurze. Nadto T. J. podkreślił, że nie został zawiadomiony ani o tym, że miał

zostać sporządzony protokół dotyczący indywidualnego zbierania głosów, ani o tym że został on sporządzony, przy czym zarząd Wspólnoty winien dokonać zawiadomienia członków Wspólnoty co najmniej na tydzień przed terminem zebrania. Co się zaś tyczy samego zebrania to winno być zwołane przez zarząd, a nie przez S. B. który jedynie wykonuje czynności z zakresu zarządzania nieruchomością. Poza tym zakwestionował datę zawarcia umowy o zarząd nieruchomością twierdząc, że mogło to mieć miejsce najwcześniej pod koniec kwietnia 2012 r. a nie w dniu 17 września 2011 r. Odpisy sporządzonych protokołów w formie aktów notarialnych nie zostały mu doręczone. Powód zakwestionował także akt notarialny z dnia 28 kwietnia 2015 r. w przedmiocie indywidualnego zbierania głosów, gdyż jest sprzeczny z przedmiotową uchwałą, która nie została podjęta bo nie otrzymała wystarczającego poparcia na zwołanym zgromadzeniu. T. J. odniósł się także do pełnomocnictw którymi dysponował R. M. oraz J. P.. Jego zdaniem nie byli oni uprawnieni do głosowania imieniem innych członków Wspólnoty, gdyż pełnomocnictwa nie spełniały wymagań przepisów prawa – nie miały formy aktu notarialnego, a dodatkowo zostały udzielone po dniu zebrania. Z tych przyczyn jego zdaniem przedmiotowa uchwała nie może być uznana za istniejącą, bowiem nie została podjęta w trybie, ani na zasadach określonych w przepisach ustawy o własności lokali. Poza tym zdaniem powoda powołana uchwała zmierza do faworyzowania trzech współwłaścicieli - „inwestorów” kosztem pozostałej części Wspólnoty. Każdy z właścicieli ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, a przedmiotowa uchwała pozbawia tego prawa członków pozwanej Wspólnoty. Nadto uchwała ta jest w sprzeczności z art. 22 ust 3 pkt 5 ustawy o własności lokali, który mówi jedynie o ewentualnej czynności nadbudowy i przebudowy nieruchomości wspólnej dokonanej przez Wspólnotę, a nie przez trzech jej członków. W konsekwencji treść uchwały wykracza poza zakres zarządu nieruchomością wspólną. Poza tym uchwała nie wskazywała jaka część pomieszczenia strychowego miałyby być zaadaptowane na cele mieszkaniowe, nie zawiera nazwisk inwestorów, ani ceny nabycia pomieszczeń strychowych. Znacznie zaniżona została także cena za metr kwadratowy powierzchni strychu, którą zarząd określił na 945,65 zł. W ocenie T. J. nie jest konieczne ani przebudowa, ani nadbudowa pomieszczenia strychowego, gdyż możliwym jest jego użytkowanie zgodnie z jego przeznaczeniem.

W odpowiedzi na pozew, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. Zdaniem strony pozwanej nie zachodzą żadne przesłanki do uchylecia uchwały nr (...). Chybiony jest zarzut powoda w kwestii podjęcia uchwały na zebraniu wspólnoty w dniu 21 marca 2015r. z uwagi na kontynuowanie głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów. W myśl przepisów uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Ustawodawca nie przewidział także daleko idących formalności dotyczących sposobu podejmowania uchwał przez właścicieli nieruchomości. Pozwana Wspólnota podkreśliła również, iż ustawa o własności lokali nie zastrzega żadnej szczególnej formy dla indywidualnego zbierania głosów właścicieli lokali. Z zapisów tej ustawy wynika jedynie obowiązek pisemnego zawiadomienia o terminie zebrania i w realiach niniejszej sprawy wymóg ten został spełniony. Pozwany nie miał obowiązku informowania powoda o kontynuowaniu głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów. Gołosłowny jest zarzut powoda, iż na zebraniu Wspólnoty, które odbyło się w dniu 21 marca 2015 r. nie został sporządzony protokół w formie aktu notarialnego. Z zapisu protokołu z zebrania sprawozdawczego z dnia 21 marca 2015 r., wynika jednoznacznie, że w zebraniu uczestniczył notariusz T. S.. Sama zaś treść protokołu sporządzonego przez notariusza w dniu 21 marca 2015 r. nie odbiega od treści protokołu z zebrania sprawozdawczego z dnia 21 marca 2015 r., przy czym protokołowanie zebrania właścicieli lokali obejmowało tylko kwestię uchwał wymagających zaprotokołowania w formie aktu notarialnego (tj. uchwały nr 01/03/2015). Całkowicie bezpodstawny jest zarzut powoda o sprzeczności treści aktu notarialnego z dnia 28 kwietnia 2015 r. z treścią protokołu z zebrania wspólnoty z dnia 21 marca 2015 r., w sytuacji gdy protokół z dnia 21 marca 2015 r. zawierał informację o kontynuowaniu głosowania nad uchwałą nr 01/03/2015 w trybie indywidualnego zbierania głosów. Ponadto, nie polega na prawdzie zarzut powoda, że tekst zaskarżonej uchwały odbiega od treści uchwały przedstawionej członkom wspólnoty mieszkaniowej na zebraniu w dniu 21 marca 2015 r. Powód nie podaje na czym miałyby polegać te różnice. Niepoparte żadnymi dowodami są także twierdzenia T. J., iż zaskarżona uchwała w jakikolwiek sposób naruszyła interesy pozwanej Wspólnoty, czy też któregośkolwiek z jej członków. Pomieszczenie strychowe nie posiada żadnego oddzielnego wejścia komunikującego go z częściami wspólnymi budynku, spełniającego wymogi przepisów budowlanych dla lokali mieszkalnych bądź użytkowych. Prowadzą tam tylko wazy drabinowe stanowiące wejścia techniczne, które nie odpowiadają definicji samodzielnego lokalu mieszkaniowego z art. 2 ust. 1 i 2 ustawy o własności

lokali. Jakikolwiek zagospodarowanie ww. strychu musi w pierwszej kolejności uwzględniać to istotne ograniczenie. Stąd więc, strych może być skomunikowany i użytkowany przez właścicieli lokali, które znajdują się bezpośrednio pod nim na siódmym i ósmym piętrze budynku. Z tego względu w 2013 roku Wspólnota podjęła już uchwałę (nr 6/03/2013) o wyłączeniu z nieruchomości wspólnej części strychów i dołączenia ich jako pomieszczenia przynależnego do lokalu zainteresowanego członka Wspólnoty. W wykonaniu tej uchwały zarząd Wspólnoty został zobowiązany do zlecenia wykonania operatu szacunkowego. Zbycie części strychów miało nastąpić zainteresowanym członkom, a pozyskane środki finansowe planowano przeznaczyć na fundusz remontowy Wspólnoty w celu przeprowadzenia kapitalnych remontów niektórych części nieruchomości i inwestycji modernizacyjnych. Powołana uchwała nigdy nie była zaskarżona przez członków Wspólnoty, a w szczególności przez powoda. Jej sens i znaczenie z punktu widzenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością nie były też kwestionowane. W tym świetle zaskarżona uchwała nr 01/03/2015 stanowiła dalszy krok w realizacji wytycznych uchwały z 2013 r., gdyż opierała się na wykonanym operacie szacunkowym określającym wycenę wartości wydzielanej części nieruchomości, konkretyzowała nabywców poszczególnych pomieszczeń strychu, wprowadzała rzetelną odpłatność za nie oraz przewidywała wymagane zgody i pełnomocnictwa dla Zarządu. Jednocześnie, powód nie wykazał w jaki inny sposób zaskarżona uchwała miałaby godzić w jego interesy. W szczególności w uzasadnieniu pozwu w ogóle nie przedstawił alternatywnego wariantu zagospodarowania strychu, innej możliwości pozyskania środków na finansowanie remontów, poprzestając na ogólnikowych zarzutach, pomijając że zainteresowani kupnem mieli za wydzielone pomieszczenia uregulować znaczne środki pieniężne na rzecz Wspólnoty czyli również i na rzecz powoda. Strona pozwana podała, że w trybie art. 23 ust. 2 bądź ust. 2a ustawy o własności lokali może zostać podjęta zarówno decyzja o zgodzie na przebudowę nieruchomości wspólnej, jak i następnie ustanowienie odrębnej własności lokalu i nią rozporządzenie, a w konsekwencji także zgoda na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Bezpodstawne i całkowicie chybione jest twierdzenie powoda o braku umocowania zarządcy nieruchomości wspólną S. B. do zwoływania zebrania właścicieli lokali oraz do indywidualnego zbierania głosów. S. B. jest zarządcą nieruchomości wspólnej na podstawie umowy z dnia 17 września 2011 r., wobec czego posiadał uprawnienie do zwoływania zebrania właścicieli lokali i następnie zebrania głosów. W tym zakresie pozwany powołał się także na **wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2009 r., sygn. akt V CSK 258/08**. W kwestii zarzutów powoda dotyczących pełnomocnictw, Wspólnota podała, że miały one cechy pełnomocnictwa rodzajowego, gdyż w sposób wystarczający precyzowały, że ich zakresem jest objęte także upoważnienie do dokonywania czynności określonego rodzaju, czyli m.in. wykonywania prawa głosu na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów

Postanowieniem z dnia 20 lipca 2015 r. (k. 21 – 22) Sąd udzielił zabezpieczenia do czasu prawomocnego zakończenia postępowania wykonalności uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w K..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód T. J. jest współwłaścicielem lokalu nr (...) z udziałem w części wspólnej wynoszącym 0,62 % w nieruchomości budynkowej położonej przy ul. (...) w K.. Budynek ten posadowiony jest na nieruchomości gruntowej obj. KW nr (...). W nieruchomości tej wyodrębnione są także inne lokale. Budynek składa się z dwóch brył, wzajemnie przenikających się, podzielony jest na dwa segmenty: segment A mający 8 kondygnacji i segment B mający 9 kondygnacji, posiada dwa odrębne strychy położone nad najwyższą kondygnacją o powierzchni łącznej 825,44 m². Powód (od 2011 r.) wraz z pozostałymi właścicielami są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.. Wspólnota ta powstała w 2010 r. i jej pierwszy zarząd został powołany w drodze uchwały.

Na mocy umowy o zarządzanie nieruchomością z dnia 17 września 2011 r. S. B. prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą (...) zostały powierzone czynności zarządzania pozwaną Wspólnotą. Z ramienia (...) umowę zawierali K. B., W. D., M. G., R. J. i A. K.. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, a zaczęła obowiązywać w dniu 1 października 2011 r. i obowiązuje nadal. Na mocy zawartych postanowień czynności związane z zarządzaniem nieruchomością miał wykonywać S. B.. Zgodnie z § 3 ust. 8 do zarządcy należała obsługa zebrań Wspólnoty, w tym opracowywanie porządku zebrań i wstępnych projektów uchwał Wspólnoty, zawiadamianie właścicieli lokali na piśmie o terminie, miejscu i porządku zebrania – co najmniej w terminie ustawowym, a także protokolowanie przebiegu zebrań, a w przypadku

zlecenia przez zarząd Wspólnoty także zbieranie podpisów na uchwałach podejmowanych w trybie mieszanym oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów, a także powiadomienie właścicieli lokali o treści uchwał podjętych w wymienionych trybach.

Dowód: umowa o zarządzanie nieruchomością z dnia 17 września 2011 r. k. 46 – 51; wydruk z (...) dot. działalności gospodarczej S. B. k. 68; operat szacunkowy z dnia 10 lutego 2015 r. k. 58v.

Po głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów, które zostało zarządzane na zebraniu w dniu 31 marca 2012 r. w skład zarządu Wspólnoty wchodził: Z. S., Z. G., W. W. i R. G.. Zarząd nie posiadał piątego członka, gdyż nie uzyskał on większości głosów. W 2014 r. z funkcji zrezygnował W. W.. Od dnia 13 czerwca 2016 r. członkiem zarządu jest także T. W..

Dowód: akt notarialny z dnia 4 maja 2012 r., rep. (...) k. 97 – 98; zeznania T. W. od 02:29:31.

Wedle uchwały nr 6/03/2013 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na wyłączenie z nieruchomości wspólnej części strychów i dołączenie ich – jako pomieszczenia przynależnego – do lokalu zainteresowanego członka Wspólnoty. Nadto udzieliła zarządowi pełnomocnictwa do sprzedaży części strychów zainteresowanym członkom Wspólnoty, wraz z dokonaniem podziału nieruchomości wspólnej – wydzielonej części przeznaczonej do sprzedaży. Poza tym udzielona została zarządowi zgoda na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, wynikającej ze zmiany powierzchni lokali w nieruchomości. Do adaptacji przeznaczono 285,24 m². Uchwała ta na zebraniu w dniu 23 marca 2013 r. nie uzyskała wymaganej większości i głosowanie nad nią było kontynuowane w trybie indywidualnego zbierania głosów, w efekcie czego za jej przyjęciem opowiedziało się 54,97% udziałów. Głosowanie nad uchwałą nie było protokolowane przez notariusza. W tamtym czasie wspomniane powierzchnie strychowe nie były użytkowane przez Wspólnotę

Dowód: uchwała nr(...) r. k. 52; protokół z głosowania nad uchwałami nr (...) k. 53 – 56; zeznania świadka W. G. od 01:35:35; operat szacunkowy z dnia 10 lutego 2015 r. k. 61.

W związku z treścią uchwały nr 6/03/2013 r. na zlecenie zarządu sporządzony został operat szacunkowy określający wartość odtworzeniową przedmiotowego strychu w stanie surowym do adaptacji na cele mieszkaniowe. W operacie tym określono, że wartość 1m² powierzchni użytkowej wynosi 945,65 zł, a cała wartość strychu według stanu i cen na dzień wyceny tj. 10 luty 2015 r. wynosi 269.737 zł.

Dowód: operat szacunkowy z dnia 10 lutego 2015 r. k. 57 – 66.

W dniu 21 marca 2015 r. w budynku przy ul. (...) w K. odbyło się zebranie sprawozdawcze za 2014 r. pozwanej Wspólnoty. O zebraniu tym członkowie Wspólnoty zostali powiadomieni na piśmie do którego dołączone były także projekty uchwał nad którymi mieli głosować oraz operat dotyczący strychu. Na zebraniu tym na zaproszenie Wspólnoty obecny był także notariusz T. S.. Udział obecnych na zebraniu członków Wspólnoty wynosił 64,18 %, a więc zebranie miało zdolność podejmowania uchwał. Porządek obrad przewidywał głosowanie nad kilkoma sprawami w tym nad uchwałą nr (...) w sprawie: wyłączenia z części wspólnych nieruchomości części pomieszczenia strychowego i zaadaptowanie go na cele mieszkalne przez inwestorów będących właścicielami lokali mieszkalnych nr (...) w budynku przy. ul. (...) w K., wyrażenia zgody na zmianę udziałów wynikających ze zwiększenia się łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku oraz udzielenia każdorazowo zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej pełnomocnictwa do dokonywania wyżej opisanych czynności. Na przewodniczącego zebrania został wybrany Z. S., a na członków komisji skrutacyjnej wybrane zostały: M. S. (1) i T. B.. Przed wejściem na salę sprawdzana była tożsamość osób wchodzących oraz przekazywane im były projekty uchwał, które były objęte porządkiem obrad. Przewodniczący w trakcie zebrania omówił m.in. sprawy związane z uchwałą nr (...) i wskazał, że fundusze pozyskane ze sprzedaży powierzchni strychowej miały zostać przeznaczone na przebudowę klatki schodowej od strony ul. (...) oraz naprawę izolacji poziomej pod garażem. Początkowo chętnych do zakupu powierzchni strychowej było dwunastu lecz ostatecznie pozostało tylko troje, gdyż reszta nie zgadzała się na poniesienie kosztów przebudowy strychu. Chętni do dokonaniu zakupu części

strychu na zebraniu nie byli wymieniani z nazwisk lecz tylko z numerów lokali, których byli właścicielami. Chęć zakupu imieniem P. G. i B. G. za kwotę wskazaną w operacie z dnia 10 lutego 2015 r. zgłosiła B. B., która sama nie jest członkiem Wspólnoty, lecz w odpowiedzi usłyszała, że nie jest to możliwe ze względów technicznych – braku dostępu do strychu przez wspomnianych członków. Następnie po przedstawieniu operatu dotyczącego wartości strychu i po przeprowadzeniu dyskusji nad tą uchwałą przystąpiono do głosowania po którym stwierdzono, że nie została przyjęta przy czym „za” uchwałą głosowało 46,54% właścicieli lokali, a „przeciw” głosowało 7,64 % właścicieli lokali, przy braku głosów wstrzymujących się. Protokół z zebrania w zakresie dotyczącym uchwały nr (...) został sporządzony przez T. S. w formie aktu notarialnego rep. A nr (...), który następnie został podpisany przez Z. S.. Po tym jak zakończono głosowanie nad wspomnianą uchwałą notariusz opuścił zebranie ok. godz. 13:00 – 14:00. Choć wśród zebranych prowadzone były rozmowy nad zmianą decyzji i za przegłosowaniem uchwały to jednak ostatecznie nie podjęto w tym zakresie żadnych kroków. W omawianym głosowaniu R. M., który nie jest właścicielem lokalu we Wspólnocie, na mocy posiadanych pełnomocnictw oddawał głosy imieniem: K. G., M. Ś., J. F. i B. F., J. K., S. P., A. G., B. W. i C. W., B. J. i S. J., L. M., K. B., A. W., M. Z. i K. Z., a także Wyższej Szkoły (...) w L.. W treści pełnomocnictwa znajdowało się upoważnienie do udziału w zebraniu Wspólnoty w dniu 21 marca 2015 r. z prawem podejmowania wszelkich uchwał, w tym w przedmiocie objętym porządkiem obrad, jak również udzielenia pełnomocnictwa zarządowi do składania wszelkiego rodzaju oświadczeń, wyjaśnień i zapewnień, podpisywania koniecznych dokumentów, na warunkach według uznania pełnomocnika, a także do dokonania wszelkich innych czynności jakie mogą okazać się konieczne i niezbędne w powyższej sprawie. Pełnomocnictwa te zostały udzielone zanim jeszcze zostało otwarte zebranie. Przed oddaniem głosów R. M. posiadane pełnomocnictwa przedłożył przewodniczącemu zebrania – Z. S.. R. M. na co dzień, kiedy nie musi to posługuje się tylko pierwszym członem swojego nazwiska albo używa skrótowego podpisu. B. B. działająca imieniem P. G. i B. G. sprzeciwiła się uchwale. Poza wspomnianym protokołem notarialnym został także sporządzony protokół z całego zebrania w podsumowaniu którego stwierdzono, iż głosowanie nad zaprezentowanymi na zebraniu uchwałami kontynuowane będzie w drodze indywidualnego zbierania głosów. Protokół w dniu jego sporządzenia nie został podpisany przez T. B., choć była ona obecna przy liczeniu głosów.

Na posiedzeniu zarządu Wspólnoty które odbyło się także w dniu 21 marca 2015 r. postanowiono, że z uwagi na informacje telefoniczne od niektórych członków Wspólnoty odnośnie ich absencji na zebraniu i braku możliwości skutecznego przekazania pełnomocnictwa do głosowania uchwał na zebraniu, dalsze prowadzenie głosowania uchwał z ww. zebrania odbędzie się w trybie indywidualnego zbierania głosów. Jednocześnie zarząd powierzył zbieranie głosów zarządcy nieruchomości tj. firmie Administracja – (...) S. B.. Indywidualne zbieranie głosów było częstą praktyką w pozwanej Wspólnocie. Do osób których nie było na zebraniu i które nie były reprezentowane przez pełnomocnika wysyłano karty do głosowania ze wskazaniem w jaki sposób mają z nimi postąpić po zagłosowaniu.

Dowód: akt notarialny z dnia 21 marca 2015 r. rep. A nr (...) k. 32 – 34; lista obecności na zebraniu wspólnoty w dniu 21 marca 2015 r. k. 35 – 37; protokół z zebrania sprawozdawczego za 2014 r. przeprowadzonego w dniu 21 marca 2015 r. k. 38 – 39; zestawienie głosów oddanych w przedmiocie uchwały nr (...) k. 42 – 44; protokół z posiedzenia zarządu Wspólnoty z dnia 21 marca 2015 r. k. 45; pełnomocnictwa udzielone R. M. do działania na zebraniu w dniu 21 marca 2015 r. k. 125, 131 – 137; protokół z zebrania sprawozdawczego za 2014 r. z dnia 21 marca 2015 r. k. 38; zeznania świadka T. B. od 01:15:18; zeznania świadka T. Ś. od 01:46:04; zeznania świadka B. B. od 01:52:44; zeznania świadka S. B. od 02:01:07; zeznania świadka T. S. od 00:23:01; zeznania świadka R. M. od 00:51:01; zeznania powoda T. J. od 01:43:42; zeznania R. G. od 02:08:04; zeznania T. W. od 02:29:31.

W dniu 28 kwietnia 2015 r. w kancelarii notarialnej T. S. stawił się R. M., który dysponował pełnomocnictwami od: E. Z. i A. Z. z dnia 2 lutego 2014 r., J. M. (1) i J. M. (2) z dnia 21 marca 2015 r., M. B. (1) i M. B. (2) z dnia 30 marca 2015 r., B. C. i Ł. C. z dnia 2 kwietnia 2015 r., M. S. (2) z dnia 15 kwietnia 2015 r., M. P. i J. P. z dnia 17 kwietnia 2015 r., M. W. (1) i M. W. (2) z dnia 20 kwietnia 2015 r., a także (...) sp. z o.o. sp. k. w T. z dnia 24 kwietnia 2015 r. W skutek tego reprezentował właścicieli posiadających łącznie udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 8,1923 %. W treści pełnomocnictwa znajdowało się upoważnienie do oddania głosu „za” uchwałą (...) – objętą protokołem z zebrania właścicieli lokali z dnia 21 marca 2015 r., rep. (...), w ramach dalszego podejmowania opisanej uchwały

w drodze indywidualnego zbierania głosów, a także do podpisywania koniecznych dokumentów oraz do dokonania wszelkich innych czynności jakie mogą okazać się konieczne i niezbędne w powyższej sprawie.

Następnie R. M. działając imieniem własnym oraz w imieniu ww. mocodawców oświadczył, że w ramach dalszego podejmowania uchwały nr (...) w drodze indywidualnego zbierania głosów oddaje głosy „za” tą uchwałą.

Dowód: pełnomocnictwa udzielone R. M. k. 126 – 130; akt notarialny z dnia 28 kwietnia 2015 r. rep. A nr (...) k. 93 – 96.

W dniu 30 kwietnia 2015 r. komisja skrutacyjna w składzie (...) sporządzili protokół z głosowania nad uchwałami nr 1-7/03/2015 w trybie indywidualnego zbierania głosów. Po dokonaniu podsumowania głosów zebranych w tym trybie stwierdzili, że głosów „za” oddano 8,19 %. W efekcie w dniu 5 maja 2015 r. sporządzony został protokół końcowy z głosowania nad uchwałami nr 1 – (...) w którym stwierdzono, że łącznie za uchwałą nr (...) głosów „za” było 54,73 %, głosów „przeciw” było 7,64 % i nikt nie wstrzymał się od głosu. W pismach z tego samego dnia o wynikach głosowania zostali powiadomieni członkowie Wspólnoty.

Dowód: protokół z głosowania nad uchwałami nr 1-7/03/2015 w trybie indywidualnego zbierania głosów k. 40 – 41; protokół końcowy z głosowania nad uchwałami nr(...) z dnia 5 maja 2015 r. k. 9, pismo z dnia 5 maja 2015 r. dot. wyników głosowania k. 8.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dołączonych do akt dokumentów, których wiarygodność i autentyczność nie zostały przez strony podważone, nie budziły też wątpliwości Sądu, a także zeznań świadków i stron.

Świadek T. B. zeznała, że mimo, iż na zebraniu w dniu 21 marca 2015 r. po zagłosowaniu nad uchwałą nr (...) były prowadzone rozmowy dotyczące próby ponownego zagłosowania to jednak ostatecznie do tego nie doszło. Przyznała także, iż notariusz był na zebraniu aż do czasu gdy jego obecność była konieczna. Stwierdziła także, że nie podpisała protokołu z zebrania, jednakże była obecna przy liczeniu głosów.

Świadek W. G. zeznał, że choć w trakcie zebrania namawiano do zmiany decyzji w zakresie uchwały nr (...) to jednak odbyło się tylko jedno głosowanie. Wskazał także, iż notariusz nie był obecny na całym zebraniu, a w zakresie strychu przyznał, że nie był on używany. Jeśli zaś chodzi o chętnych na zakup części powierzchni strychowej to byli nimi według tego świadka właściciele mieszkań położonych pod strychem.

Świadek T. Ś. zeznał, że sprawą strychu zajmował się zarząd, który zlecił sporządzenie operatu. Dalej zeznał, że choć początkowo chętnych do zakupu było kilkunastu to ostatecznie pozostało ich troje. Mimo, że budynek został oddany do użytkowania w 2010 r. to strych stoi pusty.

Świadek B. B. zeznała, że na omawianym zebraniu prowadzona była agitacja za zmianą decyzji w zakresie uchwały nr (...) jednakże ostatecznie odbyło się tylko jedno głosowanie nad nią. Nadto wskazała, że chętni na nabycie powierzchni strychowej oznaczani byli tylko przez numery lokali.

Świadek S. B. zeznał, że jest zarządcą Wspólnoty na mocy zawartej w 2011 r. umowy. Dalej zeznał, że choć początkowo chętnych do zakupu było kilkunastu to ostatecznie pozostało ich troje. Wskazał również, iż warunki techniczne nie pozwalały na wyodrębnienie lokali na strychu dla właścicieli innych lokali niż te które znajdowały się na najwyższych kondygnacjach. Świadek podał także, iż indywidualne zbieranie głosów nie jest rzadką praktyką w pozwanej Wspólnocie i karty do głosowania przesyłane są właścicielom ze wskazaniem na jaki adres mają być odesłane.

Świadek T. S. zeznał, że na zebraniu był obecny, aż do chwili sporządzenia protokołu z głosowania nad uchwałą (...), gdyż tylko w tym zakresie jego obecność była konieczna. Wyjaśnił także, iż jego rola sprowadzała się do protokolowania, a sporządzony w dniu 21 marca 2015 r. akt notarialny został podpisany przez przewodniczącego

zebrania. Świadek zeznał również, iż w trakcie zebrania jego uczestnicy dyskutowali nad tym, iż będzie zachodziła konieczność indywidualnego zbierania głosów.

Świadek R. M. zeznał, że brał udział w zebraniu w dniu 21 marca 2015 r. i posiadał wówczas pełnomocnictwa od niektórych właścicieli lokali przy czym pełnomocnictwa te zostały udzielone nie później niż głosowanie. Wyjaśnił także, iż często posługuje się tylko pierwszym członem swojego nazwiska oraz że przed głosowaniem posiadane pełnomocnictwa przedłożył przewodniczącemu zebrania. Świadek podał także, iż indywidualne zbieranie głosów nie jest rzadką praktyką w pozwanej Wspólnocie.

Powód T. J. zeznał, że wraz z informacją o terminie przedmiotowego zebrania otrzymał projekty uchwał które miały być głosowane oraz sporządzony operat szacunkowy strychu. Nadto wskazał, że chętni na nabycie powierzchni strychowej oznaczani byli tylko przez numery lokali. Zeznał, że sprzeciwiał się operatowi bo w jego ocenie podana w nim wartość strychu była zaniżona przy czym swą wiedzę opierał tylko na rozmowach z osobami zajmującymi się nieruchomościami. Dalej zeznał, że notariusz był obecny na zebraniu tylko do momentu zebrania głosów nad uchwałą nr (...). Powód wyjaśnił, że przed zebraniem nie wiedział, że przedmiotowa uchwała będzie mogła być podjęta w rybie indywidualnego zbierania głosów. Podał również, iż notariusz nie sporządził protokołu z zebrania i w tym zakresie Sąd nie podzielił jego zeznań, gdyż stały w sprzeczności ze znajdującym się w aktach aktem notarialnym będącym wspomnianym protokołem (k. 31 – 34).

R. G. jako członek zarządu pozwanej Wspólnoty zeznał, że operat szacunkowy został sporządzony na zlecenie zarządu Wspólnoty i choć początkowo zakupem części strychu zainteresowanych było kilka osób to ostatecznie na poniesienie kosztów przebudowany zgodziło się tylko troje z nich. Podał także, iż indywidualne zbieranie głosów nie jest rzadką praktyką w pozwanej Wspólnocie i karty do głosowania dla osób nieobecnych i tych którzy nie byli reprezentowani przez pełnomocnika były wysyłane z instrukcją ich odesłania. Zeznania tej treści potwierdził także inny członek zarządu pozwanej Wspólnoty T. W..

Zeznania powyższych świadków i stron postępowania zostały uznane przez Sąd za wiarygodne w przywołanym zakresie, bowiem pokrywały się zarówno ze sobą jak i z dowodami z dokumentów. Zeznania te stanowiły podstawę dokonanych ustaleń faktycznych. Jak już wyżej wskazano, za niewiarygodne uznał Sąd twierdzenia powoda o tym, iż notariusz nie sporządził protokołu z zebrania, a to dlatego że zeznania te pozostają w sprzeczności ze znajdującym się w aktach aktem notarialnym będącym wspomnianym protokołem (k. 31 – 34).

Sąd oddalił wniosek dowodowy powoda o przesłuchanie M. S. (1) jako świadka (k. 102v) wobec jego zbędnego charakteru dla niniejszej sprawy. Okoliczności dla jakich został powołany tj. w zakresie przebiegu głosowania w dniu 21 marca 2015 r., liczenia głosów i jego wyników nie były spornymi. Świadek T. B., która była członkiem komisji skrutacyjnej obok świadka M. S. (1) i które razem liczyły głosy oddane na zebraniu w dniu 21 marca 2015r. potwierdziła wyniki głosowania na tym zebraniu, które to wyniki znajdują potwierdzenie w dowodach z dokumentów dopuszczonych przez Sąd. Pozostałe kwestie objęte tezą dowodową sprecyzowaną przez powoda na rozprawie w dniu 19 stycznia 2016r. k. 102 nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo było nieuzasadnione.

Zasadniczą podstawę prawną zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej stanowi przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 t.j. ze zm. – dalej jako uwl). Zgodnie z jego brzmieniem „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”. Z kolei art. 25 ust. 1a tejże ustawy stanowi, że „powództwo, o którym mowa w ust. 1 może być wytoczone przeciwko wspólnotie 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”.

W judykaturze przyjmuje się, że jakkolwiek w art. 25 ust. 1 uwl użyto sformułowania „zaskarżyć uchwałę do sądu”, to faktycznie chodzi w tym przypadku o wniesienie pozwu o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej (zob. postanowienie SN z dnia 27 lutego 2001 roku, sygn. akt V CZ 4/01, OSNC 2001, nr 7-8, poz. 124), chociaż dopuszcza się, aby zaskarżenie uchwały polegało także na wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały.

Powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, ustalenie nieistnienia uchwały nie jest tożsame z powództwem o ustalenie nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Są to różne żądania oparte na innych okolicznościach.

Powód sformułował żądanie w sposób alternatywny domagając się stwierdzenia nieistnienia uchwały nr (...) ewentualnie jej uchylenia.

W opracowaniach poświęconych problematyce uchwał bezwzględnie nieważnych pojawia się kwestia tzw. uchwał (czynności prawnych) nieistniejących (*negotium non existens*), które często są ze sobą mylone, za sprawą istniejących podobieństw. Otóż zarówno co do uchwały bezwzględnie nieważnej, jak i nieistniejącej, każda osoba mająca w tym interes prawny może w dowolnym czasie wystąpić do sądu z powództwem o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego lub prawa na podstawie art. 189 k.p.c. (w przypadku wspólnoty o ustalenie lub stwierdzenie nieistnienia albo jej nieważności), bądź też zgłosić zarzut nieistnienia albo nieważności uchwały w innym postępowaniu sądowym. Różnica między uchwałą bezwzględnie nieważną, a nieistniejącą sprowadza się do tego, że w wypadku tej pierwszej z przyczyn merytorycznych bądź formalnych uchwała jest nieważna od samego początku, w drugim natomiast wypadku uchwałę towarzyszą tak daleko idące uchybienia, że w ogóle nie można mówić o jej podjęciu.

Co do żądania stwierdzenia nieistnienia uchwały

W doktrynie i orzecznictwie dopuszcza się występowanie uchwały nieistniejącej. Stwierdzenie nieistnienia takiej uchwały wyklucza potrzebę analizy skutków prawnych i dalszych przesłanek, które mogą prowadzić do stwierdzenia nieważności uchwały, bądź też jej uchylenia w oparciu o art. 25 uwl.

Zdaniem Sądu powód, jako właściciel lokalu mieszkalnego w pozwanej Wspólnocie, miał interes prawny wytaczając powództwo na podstawie art. 189 k.p.c. Zmierzał on do wyeliminowania z obrotu prawnego nieistniejącej uchwały, której uchylenia nie mógł żądać w trybie art. 25 uwl. W przypadku bowiem stwierdzenia przez Sąd, w procesie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, nieistnienia uchwały, powództwo podlegałoby oddaleniu. Uchwała nieistniejąca nie może być bowiem uchylona.

W zakresie żądania uznania uchwał Wspólnoty za nieistniejące, zwrócić należy uwagę, że w świetle poglądów doktryny i orzecznictwa żądanie takie jest dopuszczalne, jednakże nie każda wadliwość uchwały wspólnoty mieszkaniowej rodzi tego rodzaju skutki prawne, aby uznać, że jest to uchwała nieistniejąca, a więc w istocie, że mamy do czynienia jedynie z pozorem uchwały. Wręcz przeciwnie, co do zasady, uchwała wspólnoty niezgodna z prawem może zostać uchylona właśnie na skutek wytoczenia powództwa z art. 25 uwl. Jedynie zatem najpoważniejsze wady przy powzięciu uchwały (będącej wówczas w istocie – jak to już wyżej zaznaczono – pozorem uchwały) pozwalają na uznanie, że jest to uchwała nieistniejąca. Przykładem uchwały nieistniejącej jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutowo quorum lub bez wymaganej większości głosów. Ta rygorystyczna wykładnia pojęcia uchwały nieistniejącej, znajduje swoje uzasadnienie przede wszystkim we względach pewności obrotu prawnego. Pamiętać bowiem trzeba, że w art. 25 uwl ustawodawca określił stosunkowo krótki, bo 6 – tygodniowy, termin do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej do sądu. Jest przy tym oczywiste, że termin ten, jako termin prawa materialnego, nie podlega przywróceniu, i to nawet w przypadkach wyjątkowych i szczególnie uzasadnionych. Z powyższego jednoznacznie wynika, że w ocenie ustawodawcy istotnego znaczenia nabiera fakt niepodważalności – co do zasady – uchwał wspólnot mieszkaniowych po upływie krótkiego terminu do ich zaskarżenia. Jest to w pełni zrozumiałe, zważywszy, że przedmiotem uchwał wspólnot są m.in. ważne kwestie dotyczące gospodarki finansowej,

a co za tym idzie, zbyt długi okres niepewności, czy dana uchwała niepodważalnie funkcjonuje w obrocie prawnym, w poważnym zakresie godziłby w funkcjonowanie wspólnot. Ocena danej uchwały jako nieistniejącej może być dokonywana jedynie w przypadku wystąpienia rzeczywiście najpoważniejszych wad, zaś jakakolwiek rozszerzająca interpretacja jest w tym względzie niedopuszczalna. Zgodnie z poglądem wyrażanym w doktrynie prawa cywilnego, czynności prawne nieistniejące to takie, w których nie można rozpoznać oświadczenia woli, a więc które nie wyrażają decyzji wywołania skutków prawnych. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94 (OSNCP 1994 nr 12 poz. 241), stwierdził, że o uchwale nieistniejącej można mówić wtedy, gdy występują takie podstawowe uchybienia w zakresie elementów konstytuujących uchwałę, jak niezwołanie walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli spółdzielni), czy brak wymaganej w ustawie lub statucie większości głosów do podjęcia uchwały. W innych orzeczeniach do przyczyn zakwalifikowania uchwały jako nieistniejącej zaliczono podjęcie uchwały przez osoby niebędące współnikami (por. wyrok SN z 14 kwietnia 1992 r., I CRN 38/92, OSNCF 1993 nr 3, poz. 45) oraz sfalszowanie wyniku głosowania (por. wyrok SN z dnia 9 października 1972 r. II CR 171/72, OSNCP 1973, nr 7-8, poz. 135). Z kolei w uchwale z 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94 (OSNCP 1994 nr 12, poz. 241; z głosem Z. Niedbały, OSP 1995 nr 3, s. 58), Sąd Najwyższy nie uznał za nieistniejącą uchwałę zebrania przedstawicieli spółdzielni, powziętą przez nowych przedstawicieli wybranych na zebraniach grup członkowskich przed upływem określonego w statucie czasu trwania przedstawicielstwa i bez odwołania poprzedników. Wprawdzie orzeczenia te wydawane były na tle uchwał organów spółdzielni lub organów spółek, ale niewątpliwie zachowują swój walor odpowiednio także na gruncie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe (analogicznie wyrok SN z dnia 23 lutego 2006 roku, I CK 336/05, Lex nr 424423). Powołane poglądy doktryny i orzecznictwo sądowe wskazują, że o nieistnieniu uchwały organu spółdzielni można mówić jedynie w przypadku wystąpienia najpoważniejszych wad wykluczających możliwość stwierdzenia istnienia oświadczenia woli uprawnionych podmiotów, wyrażonego choćby z naruszeniem przepisów prawa (por. wyrok SN z dnia 24 września 2003 roku, sygn. akt I PK 336/02, OSNP 2004/18/314).

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby proces podejmowania zaskarżonej uchwały był dotknięty tego rodzaju uchybieniami, że należałoby uznać, że właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w K. w ogóle jej nie podjęli. Z poczynionych ustaleń wynika, że przedmiotowa uchwała została podjęta w trybie mieszanym. Przepis art. 23 ust. 1 uwl statuuje jako równorzędne trzy sposoby podejmowania uchwał przez właścicieli lokali: albo na zebraniu, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, uchwała może być też wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Wprowadzenie aż trzech trybów podejmowania uchwał ma na celu uniknięcie sformalizowania związanego ze zwoływaniem i prowadzeniem zgromadzeń ogółu właścicieli lokali, a także uniknięcie sytuacji, że uchwały są wynikiem głosowania tylko niektórych właścicieli lokali, przybyłych na zebranie. Regulacja art. 23 uwl, w tym umożliwienie zebrania głosów w całości lub w części obiegowo („zbieranie” lub „dozbieranie” głosów), niewątpliwie ułatwia podejmowanie uchwał, w szczególności zapewnia wpływ na ich podjęcie przez tych właścicieli lokali, którzy nie zawsze chcą lub mogą uczestniczyć w zebraniach (np. osób starszych czy osób chorych). Uchwały, co do zasady, zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według udziałów, chyba że w umowie lub uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (ust. 2 art. 23 uwl). Z przepisu tego wynika zatem, że uchwała zostaje podjęta z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość, liczoną w tym wypadku wielkością udziałów. Bez znaczenia dla jej skuteczności jest natomiast, czy w głosowaniu takim wzięli udział wszyscy właściciele lokali (tak: wyrok SA w Szczecinie z dnia 17 lipca 2014 r., sygn. akt I ACa 288/14, Lex nr 1488696; wyrok SA w Białymstoku z dnia 24 maja 2013 r., sygn. akt I ACa 181/13, Lex nr 1324672). Stanowisko to potwierdza, że przedmiotowa uchwała została podjęta w sposób niewadliwy i nie ma podstaw do jej kwestionowania. Odebranie głosów od wszystkich właścicieli - wobec głosów oddanych za przyjęciem uchwały - nie prowadziłby do odmiennego wyniku głosowania od tego, który został stwierdzony. Za przyjęciem przedmiotowej uchwały zagłosowali właściciele posiadający ponad 50 % udziałów. To, że na zebraniu uchwała nie uzyskała wymaganej liczby głosów „za” nie oznacza automatycznie, że została odrzucona bowiem możliwym było dalsze głosowanie nad nią już w drodze indywidualnego zbierania głosów. W pozwanej Wspólnotie tryb mieszany - jak ustalono - stosowany był wielokrotnie, a więc omawiana sytuacja nie była pierwszą. Nadto jak wynika z poczynionych ustaleń w trakcie zebrania zgromadzeni rozmawiali o konieczności wdrożenia trybu mieszanego, co odnajduje potwierdzenie w protokole z zebrania sprawozdawczego za 2014 r. (k. 39v). Należy także zauważyć, że ustawa o własności lokali nie zastrzega

żadnej szczególnej formy dla indywidualnego zbierania głosów właścicieli lokali. Z zapisów tej ustawy wynika jedynie obowiązek pisemnego zawiadomienia o terminie zebrania i w realiach niniejszej sprawy wymóg ten został spełniony. Pozwany nie miał obowiązku informowania powoda o kontynuowaniu głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów. Wszystko to oznacza, że uchwała została ważnie podjęta i obowiązuje.

T. J. zarzucał także, iż S. B. nie był uprawniony do zbierania głosów. W tej kwestii należy odwołać się do art. 23 ust. 1 uwl z którego wprawdzie literalnie wynika, że gdy uchwała jest podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów, to głosy te zbiera zarząd, ale należy przez to rozumieć, że dotyczy to tylko sytuacji, gdy zarząd wspólnoty mieszkaniowej wykonuje swoje obowiązki osobiście. Jeżeli na mocy art. 18 uwl zarząd został powierzony osobie fizycznej, nie ma przeszkód, aby głosy w imieniu zarządu, zbierał ustanowiony zarządca (tak wyrok SN z dnia 16 stycznia 2009 r., sygn. akt V CSK 258/08, Lex nr 490428). Z tego wynika, że zbieranie głosów nie jest kompetencją zarządu, którą może wykonywać osobiście tylko zarząd. S. B. jako osoba fizyczna prowadzi działalność gospodarczą, której przedmiotem jest zarządzanie nieruchomościami. Ponadto z pozwaną Wspólnotą jest związany umową o zarządzanie nieruchomością z dnia 17 września 2011 r. i w świetle tego S. B. jako zarządca nieruchomości wspólnej posiadał prawo do indywidualnego zbierania głosów. W kontekście zawartej umowy należy nadto wskazać, że powód nie wykazał swojego twierdzenia o tym, iż do jej podpisania mogło dojść najwcześniej pod koniec kwietnia 2012 r. a nie w dniu 17 września 2011 r.

Odnosząc się do zarzutów powoda dotyczących pełnomocnictw na mocy których część głosów pod uchwałą nr 01/03/2015 została oddana przez przedstawiciela to wskazać należy, iż nie budzi wątpliwości, że właściciele lokali mogą głosować zarówno na zebraniu, jak i przy indywidualnym zbieraniu głosów przez swoich przedstawicieli. Głosowanie przez przedstawicieli nie zostało bowiem wyłączone w komentowanej ustawie. Co do skutków prawnych takiego głosowania należy odwołać się do regulacji kodeksowej. W świetle art. 95 § 2 k.c. czynność prawna dokonana przez przedstawiciela w granicach umocowania wywołuje skutek bezpośredni dla reprezentowanego. Nie budzi także wątpliwości, że uchwała właścicieli lokali jest czynnością prawną. W kwestii rodzaju pełnomocnictwa, które może być udzielone do działania w imieniu właściciela lokalu, należy odnotować, że przy podejmowaniu uchwał z zakresu spraw przekraczających zwykły zarząd niezbędne jest udzielenie pełnomocnictwa rodzajowego, chyba że do dokonania danej czynności potrzebne jest pełnomocnictwo szczególne. Przepisy kodeksu cywilnego nie definiują pojęcia pełnomocnictwa rodzajowego, natomiast w piśmiennictwie i judykaturze przyjmuje się, że kryterium rozróżnienia między pełnomocnictwem ogólnym a rodzajowym jest zakres umocowania do działania w imieniu mocodawcy. Pełnomocnictwo ogólne nie określa ani nie wyodrębnia czynności prawnych, do których pełnomocnik został umocowany, natomiast pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot. Jeżeli rodzaj czynności prawnej nie jest w pełnomocnictwie określony w sposób wyraźny, do ustalenia rzeczywistej woli reprezentowanego mają zastosowanie reguły interpretacyjne obowiązujące przy tłumaczeniu oświadczeń woli (art. 56 i 65 k.c.) (por. wyrok SN z 4 listopada 1998 r., II CKN 866/97, LexPolonica nr 333731, OSNC 1999, nr 3, poz. 66). Skoro uchwały właścicieli lokali dotyczą czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną, to do udziału w głosowaniu nad nią wymagane jest pełnomocnictwo rodzajowe (art. 98 k.c.), określające typ czynności, do których pełnomocnik jest umocowany. W niniejszej sprawie, uchwała nr (...) niewątpliwie swoim zakresem obejmowała sprawy przekraczające zwykły zarząd bowiem dotyczyła kwestii uregulowanej w art. 22 ust. 3 pkt 5 uwl, dlatego wymagała pełnomocnictw innych niż ogólne, przy czym wystarczające były pełnomocnictwa rodzajowe, bowiem przepisy nie wymagają pełnomocnictwa szczególnego do udzielenia zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego. Według treści przedłożonych pełnomocnictw R. M. był upoważniony do wykonywania prawa głosu na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej w dniu 21 marca 2015 r. bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów. Pełnomocnictwa te miały cechy pełnomocnictwa rodzajowego, gdyż w sposób wystarczający precyzowały, że ich zakresem jest objęte także upoważnienie do dokonywania czynności określonego rodzaju, czyli m.in. wykonywania prawa głosu na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów. R. M. oddał natomiast głosy do aktu notarialnego, gdyż kwestia której dotyczyły wymagała właśnie takiej formy. Bezskuteczne były także zarzuty

powoda dotyczące daty udzielonych pełnomocnictw, gdyż jak ustalono w oparciu o powołane dowody udzielone zostały przed oddaniem głosów a powód nie wykazał przeciwnych twierdzeń.

W ocenie Sądu powód nie wykazał także żadnych innych podstaw które mogłyby być podstawą do stwierdzenia nieistnienia uchwały. Niewątpliwie zatem uchwała nr (...) istnieje i jest elementem porządku prawnego obowiązującego w pozwanej wspólnocie mieszkaniowej.

Wszystko to prowadziło do oddalenia powództwa o ustalenie nieistnienia zaskarżonej uchwały i konieczności rozpoznania żądania ewentualnego.

Co do żądania uchylenia uchwały

Art. 25 ust. 1 uwl statuuje roszczenie o uchylenie uchwały właścicieli lokali. Rozpoznając powództwo wniesione w ww. trybie sąd dokonuje oceny zaskarżonej uchwały pod kątem jej zgodności z przepisami prawa, umową właścicieli lokali, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ewentualnie czy nie narusza ona interesów właściciela lokalu. W zależności od wyników tej oceny sąd może zaskarżoną uchwałę uchylić albo oddalić powództwo. Art. 25 ust. 1 uwl nie daje natomiast sądowi możliwości ingerencji w treść zaskarżonej uchwały.

W niniejszej sprawie Wspólnota podjęła uchwałę dotyczącą kwestii o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. z którego wynika wprost prawo do udzielenia w drodze uchwały zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego. Brzmienie tego przepisu nie pozostawia wątpliwości, że uchwałą większości - w trybie art. 23 ust. 2 bądź ust. 2a u.w.l. - może zostać podjęta zarówno decyzja o zgodzie na przebudowę nieruchomości wspólnej, jak i następnie ustanowienie odrębnej własności lokalu i nią rozporządzenie, a w konsekwencji także zgoda na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Możliwe jest zatem, że objęta przebudową powierzchnia nieruchomości wspólnej (np. pomieszczenie na strychu) może posłużyć właścicielowi wyodrębnionego już lokalu w ten sposób, że jeżeli uzyska do niej właściwy tytuł, to powierzchnia ta stanie się częścią jego nieruchomości lokalowej (zob. wyrok SA w Poznaniu z dnia 9 kwietnia 2015 r., sygn. akt I ACa 1373/14, Lex nr 1808713). Uchwała nr (...) nie była pierwszą uchwałą która dotyczyła powierzchni strychowej bowiem już w 2013 roku Wspólnota podjęła uchwałę nr 6/03/2013 o wyłączeniu z nieruchomości wspólnej części strychów i dołączenia ich jako pomieszczenia przynależnego do lokalu zainteresowanego członka Wspólnoty. W wykonaniu tej uchwały zarząd Wspólnoty został zobowiązany do zlecenia wykonania operatu szacunkowego. Zbycie części strychów miało nastąpić zainteresowanym członkom, a pozyskane środki finansowe planowano przeznaczyć na fundusz remontowy Wspólnoty w celu przeprowadzenia kapitalnych remontów niektórych części nieruchomości (np. klatki schodowej od ul. (...)) i inwestycji modernizacyjnych. Powołana uchwała nie została zaprotokołowana w formie aktu notarialnego i dlatego nie wywołała zamierzonych skutków. Wskazać należy, iż powód niesłusznie zarzuca, że zaskarżona uchwała jest lakoniczna i niejasna, gdyż jej treść wynikająca z uchwały podjętej na zebraniu Wspólnoty w dniu 21 marca 2015r. zaprotokołowanej w formie aktu notarialnego k.33-34 i głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów jakie odbyło się przed notariuszem w dniu 28 kwietnia 2015 r. i treści uchwały jaka została poddana pod głosowanie (k. 94 – 95) przeczy tym twierdzeniom. Nieskuteczny jest zarzut powoda, że tekst zaskarżonej uchwały odbiega od treści uchwały przedstawionej członkom wspólnoty mieszkaniowej na zebraniu w dniu 21 marca 2015 r. Powód nie podaje na czym miałyby polegać te różnice. W lutym 2015 r. na zlecenie zarządu Wspólnoty sporządzony został operat szacunkowy, którego treść była znana członkom wspólnoty i jak wynika z głosowania większość z nich nie miała do niego zastrzeżeń, gdyż opowiedzieli się za sprzedażą części powierzchni strychowej. Nieoparte żadnymi dowodami jest zatem twierdzenie powoda, iż zaskarżona uchwała w jakikolwiek sposób naruszyła interesy pozwanej Wspólnoty, czy też któregoś z jej członków. Pomieszczenia strychowe nie są użytkowane przez Wspólnotę, a dostęp do nich dla większości członków jest utrudniony. Podjęli więc decyzję którą wyrazili w uchwale nr (...). Z oczywistych względów podjęcie czynności o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5 uwl powoduje ograniczenie powierzchni nieruchomości wspólnej do której współkorzystania mają prawo właściciele, jednakże następowało to zgodnie z wolą większości i za zapłatą kwoty, która następnie miała być przeznaczona na cele Wspólnoty. Powód nie wykazał również w jaki inny

sposób zaskarżona uchwała miałyby godzić w jego interesy, a w szczególności głoślowne pozostały jego twierdzenia o zaniżonej cenie powierzchni strychowej. Także twierdzenia o możliwości przedłużenia klatki schodowej do poziomu poddasza nie były skuteczne. Przedłożona przez powoda już w trakcie trwającego postępowania, bo przy piśmie z dnia 29 kwietnia 2016r. opinia techniczna o możliwości przedłużenia klatki schodowej do poziomu poddasza M. M. jest lakoniczna, bez uzasadnienia i odwołania się do zapisów w dokumentacji budowlanej i przez co nie poddająca się ocenie, w sytuacji, gdy wolą większości członków wspólnoty było, aby część strychu zbyć na rzecz niektórych właścicieli zajmujących ostatnie kondygnacje. Fakt, że nie zostali oni wymienieni z nazwiska w uchwale lecz tylko poprzez wskazanie numeru lokalu, nie uniemożliwił powodowi dokonanie ich identyfikacji, gdyż jako członek Wspólnoty mógł się do niej zwrócić o podanie stosownych informacji. Podsumowując stwierdzić należy, że powód nie wykazał, aby przedmiotowa uchwała była niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo, aby naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała jego interesy.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd oddalił roszczenie o uchylene uchwały jako bezzasadne.

Koszty

O obowiązku zwrotu na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

W myśl powołanego przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c., strona przegrywająca sprawę jest obowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa była reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, dlatego też do jej niezbędnych kosztów procesu należy wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 180 zł (§ 5 w zw. 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., poz. 461 ze zm.), które Sąd zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej.

W toku sprawy Sąd przyznał świadkowi T. S. kwotę 160 zł tytułem zwrotu kosztów poniesionych w związku ze stawiennictwem na rozprawie w dniu 14 czerwca 2016 r (k. 159) i kwotę tę tymczasowo wypłacił ze środków budżetowych tut. Sądu. Mając na uwadze wynik sprawy wspomnianą należność na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. (Dz.U. z 2016 r., poz. 623) należało ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Nowym Sączu.