

Sygn. akt VI A Ca 1428/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA– Urszula Wiercińska

Sędzia SA– Jacek Sadowski

Sędzia SO (del. ) – Jolanta Pyżlak (spr.)

Protokolant: – stażysta Izabela Nowak

po rozpoznaniu w dniu 17 marca 2015 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa M. S.

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 27 czerwca 2014 r.

sygn. akt XXV C 661/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz M. S. kwotę 117 (sto siedemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI ACa 1428/14

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 22 maja 2013r. M. S. wnosił o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 15 kwietnia 2013r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. w sprawie zmiany trybu sprawowania zarządu nieruchomością oraz o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 15 kwietnia 2013r. w sprawie rezygnacji członków zarządu Wspólnoty i zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana Wspólnota wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2014r. w sprawie XXV C 661/13 Sąd Okręgowy w Warszawie w pkt 1 uchylił uchwałę nr (...) z dnia 15 kwietnia 2013r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W. w sprawie zmiany trybu sprawowania zarządu nieruchomością, w pkt 2 oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz w pkt 3 zniósł wzajemnie koszty procesu między stronami.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Powód M. S. jest właścicielem, stanowiącego odrębną nieruchomość, lokalu (...) w budynku przy ul. (...) w W. i członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Pismem z dnia 2 kwietnia 2013r. pozwana Wspólnota, powołując się na art. 18 ustawy własności lokali, zawiadomiła powoda o zebraniu ogółu właścicieli lokali, które odbyć się miało w dniu 15 kwietnia 2013r. Zgodnie z treścią pisma, celem spotkania miało „omówienie i podpisanie” uchwały dotyczącej zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, a szczegółowy plan zebrania obejmował m. in. głosowanie nad uchwałą nr (...) sprawie rezygnacji członków zarządu pozwanej Wspólnoty i głosowanie nad uchwałą (...) w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...).

W dniu 15 kwietnia 2013 r. odbyło się zebranie członków pozwanej Wspólnoty. Na zebraniu przedstawiony został projekt uchwały nr (...) w sprawie rezygnacji członka zarządu Wspólnoty i odwołania zarządu Wspólnoty, zgodnie z którymi pozwana Wspólnota przyjmuje rezygnację członków zarządu w osobach K. G., B. P. i E. R. oraz odwołuje zarząd Wspólnoty powołany uchwałą nr (...) z dnia 12 maja 2011r., w osobach K. G., B. P., E. R. i E. W., a uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Za przyjęciem uchwały o takiej treści głosowali właściciele 17 lokali, dysponujący udziałami w nieruchomości wspólnej w łącznej wysokości 0,5659 z 1,0012, nie było głosów przeciw, natomiast od głosu wstrzymali się właściciele 2 lokali, dysponujący udziałem w nieruchomości wspólnej w łącznej wysokości 0,0243 z 1,0012, w tym powód. Po przegłosowaniu uchwały nr (...), obecni na zebraniu członkowie pozwanej Wspólnoty przystąpili do debaty nad projektem uchwały nr (...). Przewodnicząca zebrania wskazała, że rezygnacja z pełnionych funkcji przez członków zarządu wymusza poszukiwanie nowej formy zarządzania pozwaną Wspólnotą, a brak chętnych do prac w zarządzie spowodował przyjęcie propozycji sprawowania zarządu przez przedsiębiorcę pod firmą (...), jednak dokonanie takiej zmiany „wymaga formy aktu notarialnego”. Następnie, obecny na zebraniu notariusz odczytał projekt uchwały, po czym niektórzy z obecnych członków Wspólnoty zgłaszali różne zastrzeżenia, a powód zaproponował, by członkowie Wspólnoty, przed podjęciem decyzji, otrzymali więcej materiałów odnośnie proponowanych zmian.

Zgodnie z treścią projektu uchwały nr (...) w sprawie zmiany trybu sprawowania zarządu nieruchomością:

- na podstawie art. 18 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali właściciele tworzący pozwaną Wspólnotę podjęli, w obecności notariusza, uchwałę w sprawie zmiany trybu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną (§ 1 uchwały),

- z dniem podjęcia uchwały zarząd nieruchomością będzie sprawowany zgodnie z art. 20 ustawy o własności lokali przez „firmę (...)” (§ 2 uchwały).

Za przyjęciem uchwały o takiej treści głosowali właściciele 14 lokali, dysponujący udziałami w nieruchomości wspólnej w łącznej wysokości 0,5270 z 1,0012; przeciw przyjęciu uchwały - właściciele 2 lokali, dysponujący udziałami w nieruchomości wspólnej w łącznej wysokości 0,0195 z 1,0012, w tym powód; natomiast od głosu wstrzymali się właściciele 4 lokali, dysponujący udziałami nieruchomości wspólnej w łącznej wysokości 0,0437 z 1,0012. Uchwała nr (...) została zaprotokołowana przez notariusza. Na podstawie uchwały nr (...), w księdze wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości wspólnej, w dziale III, wpisany został zarząd nieruchomością wspólną sprawowany art. 20 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez „firmę (...)”.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił został w oparciu o zgromadzone w aktach dokumenty i okoliczności bezsporne.

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż pewne zastrzeżenia budziły wyniki głosowania. W odniesieniu do uchwały nr (...) zestawienie z k. 16 zawiera stwierdzenie, że według załączonej do uchwały listy do głosowania, przeciw uchwale zagłosowali właściciele, posiadający 0,0073 udziałów. Stwierdzenie to nie znajduje wszakże potwierdzenia w treści listy (k. 17-18), na której nie odnotowano jakiegokolwiek głosu „przeciw”. Analogicznie, w przypadku uchwały nr (...), przewodnicząca zebrania stwierdziła, że „głosów przeciwnych było 0,0268” (k. 13), gdy zgodnie z listą do głosowania (k. 14-15) głosy przeciw oddali dwaj właściciele lokali (nr (...)), dysponujący udziałami w łącznej wysokości tylko 0,0195 z 1,0012. Listy są dokumentami bardziej wiarygodnym niż zestawienia, rzekomo sporządzone według listy.

Nic natomiast nie wskazuje, by listy do głosowania były niekompletne, a wręcz przeciwnie, wykazują ona spójność z listą obecności (k. 22-23). Brak też danych, by uchwały były podejmowane w tzw. trybie mieszanym. Wątpliwości dotyczą jednak na tyle niewielkiej liczby głosów, że nawet przyjęcie poglądu odmiennego (tj. uznanie za słuszną treści zestawień oddanych głosów) nie miałyby istotnego wpływu na treść rozstrzygnięcia w sprawie.

Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo zasługuje na uwzględnienie tylko w części. Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę członków wspólnoty mieszkaniowej do sądu z powodu niezgodności tej uchwały z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy (art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, t. jedn.: Dz. U. nr 80 z 2000 r., poz. 903 z późn. zm., dalej zwana u.w.l.).

Sąd Okręgowy uznał, iż chybione są zarzuty powoda, dotyczące uchwały nr (...). Zarząd wspólnoty mieszkaniowej lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszeni w czynnościach lub odwołani (art. 20 ust. 2 u.w.l.). Do podjęcia uchwały we wskazanym przedmiocie wystarczająca jest, co do zasady, większość głosów właścicieli lokali, liczona według wielkości udziałów (art. 23 ust. 2 u.w.l.). Wbrew sugestiom powoda, nie ma natomiast wymogu, by projekt uchwały, czy też informacje o okolicznościach faktycznych, uzasadniających jej podjęcie, zostały wyłożone, z pewnym wyprzedzeniem, do wglądu członków wspólnoty. O ile konkretny członek wspólnoty uważa, że nie został należycie zapoznany z projektem uchwały lub z faktycznymi podstawami odwołania członków zarządu, to może nie wziąć udziału w głosowaniu, względnie oddać głos wstrzymujący się, albo wręcz głos przeciw uchwale. Oczywiście zaś jest, że przy odpowiednio dużej liczbie tak postępujących osób, uchwała nie będzie mogła zostać podjęta. Z drugiej strony, o ile członek wspólnoty oddał głos za uchwałą, to domniemywać można, że zapoznał się on z projektem uchwały i jego uzasadnieniem w zakresie, jaki uważa za konieczny - i projekt ten poparł. Z samego zaś faktu, że powód uznaje się za niedostatecznie poinformowanego o faktycznych podstawach podjęcia uchwały nie można racjonalnie wyprowadzić wniosku, że taki stan braku świadomości istniał u innych osób, zwłaszcza tych, które głosowały za podjęciem uchwały. Uchwała nr (...) uzyskała natomiast wystarczającą większość głosów za: 0,5659 z 1,0012 całości udziałów w nieruchomości wspólnej. W konsekwencji, nawet jeżeli powód obiektywnie nie dysponował wystarczającymi informacjami co do podstaw podjęcia uchwały, w szczególności co do powoływanej przez niego, lecz bliżej mu nieznaney oferty sprawowania zarządu, pochodzącej od przedsiębiorcy pod firmą (...), to jest to nieistotne. Powód wstrzymał się przecież od głosu, a również w każdym innym przypadku (w szczególności głosowania przeciw), głos powoda nie wywarłby istotnego wpływu na wynik głosowania, tj. nie pozbawiłby uchwały wymaganej większości głosów. Brak regulacji szczególnej, w kontekście zastosowanego w art. 20 ust. 2 u.w.l. sformułowania „w każdej chwili”, nie pozostawia wątpliwości, że warunkiem odwołania członka zarządu nie jest ani jego zgoda, czy choćby wysłuchanie go przez właścicieli lokali, ani też uprzednie zbadanie kwestii, czy istnieją inne osoby, chętne do objęcia funkcji członka zarządu. Bez znaczenia są zatem, powoływane przez powoda, okoliczności, jakoby jeden z członków zarządu nie wyraził zgody na odwołanie go oraz jakoby członkowie pozwanej Wspólnoty nie zostali należycie poinformowani o okoliczności, że nie ma osób chętnych do pełnienia funkcji członka zarządu, co jak należy rozumieć intencje powoda miałyby im umożliwić weryfikację tej ostatniej tezy. Sąd Okręgowy wskazał, iż w świetle zasad doświadczenia życiowego można przyjąć, że gdyby członkowie pozwanej Wspólnoty, głosujący za podjęciem uchwały, działali pod wpływem błędu co do istnienia lub nieistnienia określonych okoliczności, to do chwili obecnej odkryliby już ów błąd i przynajmniej niektórzy z nich wytoczyliby powództwo o uchylenie, czy też stwierdzenie nieważności uchwały. Brak danych o wytoczeniu takiego powództwa przemawia przeciw tezom powoda. Generalnie zaś, w granicach art. 25 ust. 1 u.w.l., powód nie jest legitymowany do samowolnego dochodzenia ochrony rzekomo naruszonych interesów osób, innych niż on sam. Przepis art. 20 ust. 2 u.w.l. nie kreuje wymogu, by z odwołaniem członka zarządu nastąpić powinno powołanie w jego miejsce innej osoby. Wprawdzie według art. 20 ust. 1 u.w.l. po stronie właścicieli lokali istnieje obowiązek podjęcia uchwały o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Ani jednak treść obu przepisów, ani ich zestawienie, ani też jakkolwiek inny przepis nie dostarcza dostatecznych argumentów na rzecz tezy, by warunkiem koniecznym ważności lub skuteczności odwołania w rozumieniu art. 20 ust. 2 u.w.l. był równoczesny wybór, o którym mowa w art. 20 ust. 1 u.w.l. Powołane już, użyte w art. 20 ust. 2 u.w.l. sformułowanie „w każdym czasie” sygnalizuje wręcz wyraźną wolę ustawodawcy co do braku jakiegokolwiek skrepowania dla członków wspólnoty mieszkaniowej, którzy chcą odwołać nawet wszystkich członków

zarządu. Sankcją za niewykonanie obowiązku z art. 20 ust. 1 u.w.l. może więc być co najwyżej ustanowienie zarządcy przymusowego (art. 26 ust. 1 u.w.l., jak należy rozumieć, stanowiący regulację szczególną, wyłączającą zastosowanie art. 42 § 1 w zw. z art. 331 1 k.c.). Oznacza to, że na nieporozumieniu opiera się argument powoda, iż „wspólnota nie może pozostać bez zarządu”. W rezultacie, nie sposób stwierdzić zaistnienia którejkolwiek z wymienionych w art. 25 ust. 1 u.w.l. przesłanek do uchylenia uchwały nr (...).

Reasumując, Sąd Okręgowy uznał, iż uchwała nr (...) jest sprzeczna z przepisami: art. 18 ust. 2 a i art. 20 u.w.l., do których się wprost odwołuje, a nawet gdyby możliwe było wyinterpretowanie z niej treści z tymi przepisami niesprzecznej, to wskazana uchwała i tak narusza obiektywny interes powoda w prawidłowym funkcjonowaniu pozwanej. W konsekwencji Sąd pierwszej instancji uznał, iż uchwałę nr (...) należało więc uchylić, stosownie do dyspozycji art. 25 ust. 1 u.w.l. O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana zaskarżając wyrok w pkt 1 i 3 i podnosząc następujące zarzuty:

1. naruszenie prawa materialnego tj. art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie przez Sąd Okręgowy, iż podjęta w dniu 15 kwietnia 2013r. przez właścicieli mieszkań uchwała nr (...), zaprotokołowana przez notariusza jest w swej treści wewnętrznie sprzeczna, niekompletna i niejasna, co skutkuje jej uchyleniem, gdyż jej funkcjonowanie w obrocie nie da się pogodzić z wymogami pewności obrotu,
2. naruszenie art. 20 i art. 23 ustawy o własności lokali poprzez uznanie, że na Zebraniu Wspólnoty, które odbyło się przy udziale notariusza nie doszło do skutecznego wyboru Zarządu Wspólnoty, mimo że przepisy te nie nakazują ani zachowania szczególnego trybu ani szczególnej formy podejmowania takiej uchwały oprócz zwykłej większości głosów licznej udziałami w nieruchomości;
3. sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego poprzez niewłaściwą analizę treści protokołu notarialnego Rep. A Nr (...) zawierającego uchwałę nr (...) z dnia 15.04.2013r. właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej (...) W sprawie zmiany trybu sprawowania zarządu nieruchomością i kwestionowanie literalnego brzmienia uchwały jako powołującej się na przepisy prawne dotyczące zupełnie odmiennych zagadnień przez co ustanowienie zarządcy w znaczeniu funkcjonalnym wykluczyło możliwość tworzenia zarządu w znaczeniu podmiotowym,
4. błędne uznanie, że Uchwałą nr (...) członkowie Wspólnoty nie mogli powierzyć zarządu Wspólnoty osobie fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą - (...) i bezpodstawne przypuszczenie, że nie sposób zidentyfikować, czy podmiot pod firmą (...) to osoba fizyczna czy też spółka prawa handlowego,
5. błędną interpretację dowodu złożonego do akt sprawy przy piśmie Powoda z dnia 7 stycznia 2014 r. jakim jest zawiadomienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa (...) Wydział (...) w W. o wpisie uchwały nr (...) z dnia 15 kwietnia 2013 r. właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w sprawie zmiany trybu zarządu nieruchomością i wpisaniu informacji, iż zarząd nieruchomością wspólną sprawowany jest zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. przez firmę (...) w W.. (...), poprzez wskazanie, że w Księdze Wieczystej nie ustala się sposobu reprezentacji podmiotów prawa; gdy tymczasem przy sprawowaniu zarządu nieruchomością wspólną, wskazanie zarządcy takiej nieruchomości jest w pełni uzasadnione.

W konsekwencji skarżący wniósł o zmianę ww. wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w całości, oraz o zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów postępowania procesowego za obie instancje w tym za zastępstwo procesowe wg norm przepisanych ewentualnie uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania apelacyjnego.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu w postaci utraconego dochodu za stawiennictwo w sądzie.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja jest bezzasadna. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu Okręgowego w całości.

W szczególności nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali. Przede wszystkim należy podnieść, iż naruszenie prawa materialnego może nastąpić przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, niezastosowanie właściwego przepisu czy zastosowanie przepisu, który nie obowiązuje. Zarzut apelacyjny nie wskazuje precyzyjnie, o którą postać naruszenia w tym przypadku chodzi. Analiza uzasadnienia zarzutu wskazuje, iż apelujący w istocie kwestionuje ustalenie Sądu pierwszej instancji, iż treść uchwały jest niejasna i wewnętrznie sprzeczna, i uważa, że ostatecznie tryb zmiany formy zarządu nie miała w ogóle miejsca, przez co sięganie przez Sąd Okręgowy do treści art. 18 ust. 2a ww. ustawy było zbędne.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenie Sądu pierwszej instancji, iż zamiarem wspólnoty była zmiana dotychczasowej formy zarządzania nieruchomością wspólną, o zamiarze podjęcia takiej uchwały poinformowano właścicieli lokali, zaproszono notariusza, który miał taką uchwałę zaprotokołować, aby była ona skuteczna i ważna. Tymczasem w treści samej uchwały pomieszano dwa odrębne tryby zarządu nieruchomością wspólną. Skoro dotychczas funkcjonował zarząd w znaczeniu podmiotowym (zarząd ustawowy), to wskazanie w § 1 uchwały art. 18 ust. 2a ww. ustawy oznacza, iż dokonano zmiany trybu i wspólnota powołuje obecnie zarząd w znaczeniu funkcjonalnym, jednakże zaprzecza temu treść § 2 tej uchwały, zgodnie z którą powołano zarząd na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy. Ma rację również Sąd Okręgowy, iż w tej sytuacji uchwałę należy uznać za wewnętrznie sprzeczną, a ponadto nie precyzyjnie wskazano w niej podmiot, który ma pełnić funkcję zarządu. Gdyby zamiarem wspólnoty uwidoczniwym w podjętej uchwale było powołanie zarządu ustawowego w osobie M. N., to zbędne byłoby wskazywanie, iż wspólnota dokonuje zmiany trybu sprawowania zarządu i powoływanie art. 18 ust. 2a ww., nadto zbędne byłoby wzywanie notariusza, aby zaprotokołował uchwałę.

Przepisy ustawy o własności lokali przewidują zarząd nieruchomością wspólną sprawowany na podstawie umowy i zarząd sprawowany na podstawie ustawy. Z treści art. 18 ust. 3 wynika, iż ustawodawca daje pierwszeństwo umowie, mocą której właściciele lokali mogą ukształtować sposób zarządu nieruchomością wspólną. Zgodnie z art. 18 ust. 1 właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Zgodnie z ust. 2a. zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. Zgodnie z ust. 3 tego przepisu - jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie, o której mowa w ust. 1, lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w niniejszym rozdziale. Natomiast zgodnie z art. 20 ust. 1 - jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona. Zarząd umowny, tj. zarząd w znaczeniu funkcjonalnym przewidziany w art. 18 ust. 1 ww. ustawy może pełnić osoba fizyczna (w tym również przedsiębiorca prowadzący jednoosobową działalność gospodarczą w zakresie zarządzania nieruchomościami) lub prawna (spółka prawa handlowego, spółdzielnia i inne podmioty, którym ustawa przyznaje osobowość prawną). W przypadku powierzenia zarządu na podstawie art. 18 ww. ustawy osobie fizycznej lub prawnej, zakres jego umocowania powinien wynikać z umowy (ustawę stosujemy jedynie posiłkowo w zakresie nieuregulowanym), natomiast w przypadku zarządu ustawowego powoływanego w sposób wynikających z art. 20 ww. ustawy kompetencje zarządu wynikają wprost z przepisów ustawy. W przypadku zarządu (zarządcy) wybranego na podstawie art. 18 ww. mamy do czynienia z reprezentacją powierniczą, która polega na powierzeniu osobie trzeciej kompetencji do składania oświadczeń woli we własnym imieniu, ale ze skutkiem prawnym dla wspólnoty mieszkaniowej (tak G. Bieniek w G. Bieniek Z. Marmaj „Własność lokali” 2006 s. 107) ustanowiony w ten sposób zarządca nie jest organem wspólnoty, lecz odrębnym wobec niej podmiotem, a podstawą prawną reprezentacji jest instytucja przedstawicielstwa. Konsekwencją przyjęcia takiego poglądu jest konieczność uzyskania

przez zarządcę wyraźnego pełnomocnictwa materialnego i procesowego, które może być zawarte w umowie lub odrębnym dokumencie (por. również K. Strzelczyk w „Własność lokali. Komentarz”. wyd. 3 2013 LEX). Natomiast w razie powierzenia zarządu osobie fizycznej na podstawie art. 20 ust. 1 ww. osoba ta staje się organem wspólnoty i dokonuje czynności w imieniu wspólnoty, a nie w imieniu własnym, jej upoważnienie do reprezentacji wspólnoty i kompetencje wynikają wprost z przepisów ustawy. Zmiana osoby wchodzącej w skład zarządu wybranego na podstawie art. 20 ww. ustawy, niezależnie od tego czy jest to osoba z grona właścicieli czy też spoza nie wymaga protokolowania uchwały przez notariusza. Tym samym dokonana przez Sąd pierwszej instancji wykładnia art. 18 i 20 ww. ustawy jest prawidłowa i Sąd Apelacyjny ją podziela.

Pozwana wspólnota podjęła uchwałę o wyborze zarządu wymaganą większością głosów, czego Sąd pierwszej instancji nie kwestionował i trudno mu w tej sytuacji postawić zarzut naruszenia art. 23 ww. ustawy, skoro go prawidłowo zastosował. Jednakże z uwagi na wskazaną przez Sąd Okręgowy niejasność i wewnętrzną sprzeczność tej uchwały nie można określić czy jest to zarząd w znaczeniu funkcjonalnym czy też podmiotowym, ani jakie są kompetencje takiego zarządu. Dokonując wykładni oświadczenia woli wspólnoty zawartego w przedmiotowej uchwale należy wziąć pod uwagę kryteria wskazane w art. 65 k.c. W świetle tego przepisu istotne są okoliczności towarzyszące podjęciu czynności, ustalone zwyczaje i zasady współżycia społecznego, zamiar stron, a dopiero w dalszej kolejności literalne brzmienie oświadczenia. Na intencję zmiany formy zarządu wskazuje zawiadomienie o zebraniu (k. 10), zapisana w protokole z zebrania treść dyskusji (k. 29), wezwanie notariusza, jak i samo brzmienie § 1 przedmiotowej uchwały. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z 12 września 2013r. ICZ 72/13 LEX 1391787) „Treść czynności prawnej, którą jest także uchwała wspólnoty mieszkaniowej, powinna być tłumaczona, jak tego wymagają okoliczności, w których została dokonana, a także zasady współżycia społecznego. Te przemawiają za tym, aby od treści uchwał podejmowanych przez nieprofesjonalnych uczestników obrotu nie wymagać profesjonalizmu właściwego prawnikom w doborze odpowiednich do celu uchwał określeń.” Jednakże w niniejszej sprawie uchwała była protokolowana przy udziale profesjonalisty (notariusza), a zatem powinna w sposób jasny i precyzyjny określać nie tylko kogo wybrano do zarządu, ale również czy ma to być zarząd w znaczeniu podmiotowym czy też zarządca w znaczeniu funkcjonalnym. Po to ustawodawca nakazał protokolowanie takiej czynności przez notariusza, aby uniknąć problemów prawnych w obrocie. Nawet gdyby przyjąć, iż z uwagi na dokonanie złej interpretacji przepisów przez członków wspólnoty, jak i notariusza, i uznać, iż faktycznie intencją wspólnoty był po prostu wybór M. N. do zarządu w znaczeniu podmiotowym, to i tak przedmiotowa uchwała podlega uchyleniu jako niejasna, i przez to mogąca wywoływać wiele wątpliwości interpretacyjnych, a zatem sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Zasadnie Sąd Okręgowy również uznał, iż nieprawidłowe w przedmiotowej uchwale było określenie podmiotu wybranego do zarządu czy na zarządcę w znaczeniu funkcjonalnym jako „firma (...) w W. ulica (...)”. Tak wskazany podmiot nie ma zdolności prawnej, jest to jedynie jakaś bliżej nie określona jednostka organizacyjna, która z całą pewnością nie może być powołana jako zarząd wspólnoty. Niewątpliwie w okolicznościach niniejszej sprawy dałoby się wyinterpretować drogą wykładni, iż zamiarem Wspólnoty był wybór w istocie osoby M. N. do zarządu, co nie zmienia faktu, iż uchwała jest sformułowana nieprecyzyjnie i może budzić wątpliwości. W tej sytuacji zasadnie Sąd Okręgowy uznał, iż zachodzą przesłanki wskazane w art. 25 ust. 1 ww. ustawy do jej uchylecia, bowiem narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Prawidłowy zarząd nieruchomością wspólną wymaga, aby uchwały podejmowane przez właścicieli lokali były jasne i precyzyjne i nie wywoływały wątpliwości w obrocie.

Bez znaczenia dla niniejszej sprawy fakt wpisu zarządu w postaci firmy (...) do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, bowiem wpis ten ma charakter jedynie deklaratoryjny i nie przesądza o zgodności z prawem uchwały o wyborze zarządu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 §1 k.p.c. Zgodnie z § 2 art. 98 k.p.c. do niezbędnych kosztów procesu prowadzonego przez stronę osobiście lub przez pełnomocnika, który nie jest adwokatem, radcą prawnym lub rzecznikiem patentowym, zalicza się poniesione przez nią koszty sądowe, koszty przejazdów do sądu strony lub jej pełnomocnika oraz równowartość zarobku utraconego wskutek stawiennictwa

w sądzie. Suma kosztów przejazdów i równowartość utraconego zarobku nie może przekraczać wynagrodzenia jednego adwokata wykonującego zawód w siedzibie sądu procesowego. W tej sytuacji wniosek pełnomocnika powoda niebędącego pełnomocnikiem profesjonalnym o zwrot kosztów utraconego zarobku w wysokości wskazanej na rozprawie zasługiwał na uwzględnienie, bowiem mieścił w granicach stawki należnej adwokatom (w niniejszej sprawie maksymalną kwotą z tego tytułu byłoby 135 zł na podstawie §11 ust.1 pkt 1 w zw. z §5 i §13 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu Dz. U.2013 poz. 461).