

Sygn. III C 1551/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2018 r.

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący – SSR del. Michał Marcysiak

Protokolant – Tomasz Górecki

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. Z. (1) i M. Z. (2)

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

o uchylenie, ewentualnie stwierdzenie nieważności, ewentualnie ustalenie nieistnienia uchwał właścicieli lokali

1. uchyła uchwałę numer (...) właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową,
2. oddała powództwo o uchylenie, o stwierdzenie nieważności i o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową,
3. znosi koszty procesu między stronami.

Sygn. akt III C 1551/15

UZASADNIENIE

W dniu 19 października 2015 r. M. Z. (1) i M. Z. (2) wnieśli przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w W. pozew o uchylenie uchwały nr (...) oraz uchwały nr (...) pozwanej wspólnoty, ewentualnie, w razie stwierdzenia braku podstaw do uchylenia tych uchwał, wnieśli o stwierdzenie ich nieważności, a na wypadek braku podstaw do ich uchylenia albo stwierdzenia nieważności, wnieśli o ustalenie ich nieistnienia. Ponadto wnieśli o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazali, że przedmiotem uchwały nr (...) była zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną – z powierzonych na właścicielski, natomiast uchwały nr (...) – wybór składu zarządu. Co do uchwały nr (...) zarzucali, że nie została zaprotokołowana przez notariusza, czego wymaga art. 18 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz że nie uzyskała wymaganej prawem większości głosów. Z uwagi na te uchybienia, zdaniem powodów, uchyleniu podlegać winna także uchwała nr (...), którą powołano trzyosobowy zarząd pozwanej wspólnoty. Dodatkowo powodowie zarzucili, że uchwała ta podjęta została zanim, zdaniem pozwanej wspólnoty, doszło do podjęcia uchwały nr (...), co także stanowi podstawę do uchylenia uchwały nr (...). Obie uchwały podejmowane były w trybie mieszanym, a więc częściowo na zebraniu właścicieli lokali, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Powodowie wywodzili, że wbrew wymogowi przewidzianemu w art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali, nie zostali pisemnie zawiadomieni o treści tych uchwał, a dowiedzieli się o niej dopiero w dniu 30 września 2015 r.

W odpowiedzi na pozew pozwana wspólnota mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwana zaprzeczyła, aby powodowie nie zostali zawiadomieni o treści zaskarżonych uchwał, a w pozostałym zakresie przyznała okoliczności faktyczne przytoczone w

pozwie. Podniosła, że uchwała nr (...) uzyskała wymaganą liczbę głosów i została zaprotokołowana przez notariusza i że obie zaskarżone uchwały podjęte zostały w dniu 29 stycznia 2015 r. (k.218).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. Z. (1) i M. Z. (2) są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...), wyodrębnionego z nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). W czterech budynkach położonych na tej nieruchomości, oznaczonych numerami (...), wyodrębnionych jest łącznie 120 lokali, w tym jeden niemieszkalny stanowiący wielostanowiskowy garaż, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...). W umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) i sprzedaży tego lokalu wraz z ułamkową częścią gruntu, która była umową prowadzącą do wyodrębnienia pierwszego lokalu z nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), sprzedający Z. Z. zawarł z kupującymi – M. Z. (1) i M. Z. (2), umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną i stosownie do art. 18 ustawy o własności lokali strony tej umowy powierzyły zarząd tą nieruchomością (...) Spółce z o.o. z siedzibą w Z.. Właściciele lokali podjęli w dniu 5 listopada 2014 r. próbę zmiany sposobu zarządu powierzonego na zarząd właścicielski. Jednak prawomocnym wyrokiem z dnia 5 października 2015 r. Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie sygn. III C 1876/14 stwierdził, że uchwała nr (...) podejmowana podczas zebrania właścicieli lokali w dniu 5 listopada 2014 r, której przedmiotem była zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną oraz wybór składu zarządu wspólnoty mieszkaniowej, nie istnieje.

Kolejna próba zmiany zarządu powierzonego podjęta została podczas zebrania właścicieli lokali w dniu 15 stycznia 2015 r. Zebranie to było protokołowane przez notariusza. Przewodniczący zebrania poddał, podczas zebrania, pod głosowanie zaskarżoną w niniejszym postępowaniu uchwałę nr (...). Treść tej uchwały obejmowała uchylenie uchwały nr (...) oraz zmianę sposobu zarządu nieruchomością wspólną, w ten sposób, że odwołany został zarząd sprawowany przez (...) Spółkę z o.o. z siedzibą w Z., a zarząd nieruchomością wspólną miał być odtąd sprawowany przez właścicieli lokali lub osoby fizyczne spoza ich grona. Po przeprowadzeniu głosowania Przewodniczący zebrania stwierdził, że za podjęciem uchwały nr (...) oddano 52 głosy odpowiadające udziałowi w nieruchomości wspólnej wynoszącemu 0,2747, a więc 27,47 %, a przeciw uchwale nikt nie głosował. Wobec tego Przewodniczący oświadczył, że pozostała część głosów będzie zbierana w trybie indywidualnego zbierania głosów do dnia 30 stycznia 2015 r. i że jeżeli do tego dnia nie zostanie zebrana odpowiednia liczba głosów uchwała nie zostanie podjęta. Na tym notariusz zakończył protokół z tego zebrania.

(okoliczności bezsporne)

Podczas zebrania właścicieli lokali w dniu 15 stycznia 2015 r. głosowano również uchwałę nr (...) w sprawie wyboru zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z treścią tej uchwały ustalono trzyosobowy skład zarządu wspólnoty mieszkaniowej w osobach: A. C., M. O., B. K.. Głosowanie odbywało się podczas zebrania oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów do dnia 29 stycznia 2015 r. Do tego dnia, za uchwałą oddano głosy odpowiadające 55,18 % udziałów w nieruchomości wspólnej, bez uwzględnienia głosów odpowiadających udziałowi związanemu z odrębną własnością lokalu niemieszkalnego – garażu.

(okoliczności bezsporne, nadto - oryginał listy do głosowania nad uchwałą nr (...), która była listą do głosowania zarówno na zebraniu, jak i w drodze indywidualnego zbierania głosów – k. 428 - 435, oryginał uchwały nr (...) – k.427)

Następnie, w dniu 30 stycznia 2015 r. A. C. i M. O. złożyli do protokołu sporządzonego w formie aktu notarialnego oświadczenie, iż w drodze indywidualnego zbierania głosów do dnia 29 stycznia 2015 r. oddano za uchwałą nr (...) dalsze 27,71 % głosów oraz 0,63 % przeciw. Wobec tego w oświadczeniu tym stwierdzono, że za uchwałą nr (...) oddano łącznie 55,18 % głosów liczonych udziałami w nieruchomości wspólnej lokali mieszkalnych i stwierdzono, że zdaniem składających oświadczenie, uchwała została skutecznie podjęta.

(okoliczności bezsporne)

Wyżej ustalony stan faktyczny był w całości bezsporny. Na bezsporność powyższych faktów pozwana wyraźnie wskazywała już w odpowiedzi na pozew. Zgodnie zatem z art. 229 k.p.c. fakty te nie wymagały dowodu. Niezależnie od powyższego stwierdzić należy, iż znajdowały one potwierdzenie w treści złożonych do akt dokumentów, w szczególności wydruków ksiąg wieczystych, aktów notarialnych i list do głosowania oraz wyroku tutejszego Sądu w sprawie o sygn. III C 1876/14.

Sąd zważył, co następuje

Powództwo o uchylenie uchwały nr(...) zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 1892, dalej – u.w.l.) 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. Jak przy tym stanowi art. 25 ust. 1a tej ustawy, powództwo o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. W ocenie Sądu powodowie wnieśli niniejsze powództwo przed upływem tego terminu. Zgodnie z art. 23 ust. 3 u.w.l o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie. Powodowie powołali się na to, że o treści zaskarżonych uchwał nie zostali pisemnie zawiadomieni, a pozwana wspólnota nie udowodniła, aby było inaczej. Co prawda, na wniosek pozwanej, przeprowadzony został w celu wykazania tej okoliczności dowód z zeznań świadka P. P. (podczas rozprawy w dniu 14 marca 2018 r. – k. 436v-437), ale świadek ten zeznał, że nie pamięta czy były wysyłane zawiadomienia o treści zaskarżonych uchwał do właścicieli lokali, w tym do powodów oraz wskazał, że być może zawiadomienie takie dokonane zostało przez ogłoszenie. Taka treść zeznań świadka nie może stanowić podstawy do jakichkolwiek pozytywnych ustaleń w omawianej kwestii. W tej sytuacji, należało uznać, że skoro powodowie dowiedzieli się o podjęciu i treści zaskarżonych w dniu 30 września 2015 r. – tj. w toku procesu, który toczył się w tutejszym Sądzie pod sygn. III C 1876/14, to wniesienie powództwa o ich uchylenie w październiku 2015 r. świadczy o dochowaniu terminu ustanowionego w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Podstawą do uchylenia uchwały nr (...) jest jej niezgodność z prawem, tj. z wymogiem zaprotokołowania jej przez notariusza, ustanowionym w art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali. Nie ulega wątpliwości, że w dniu 15 stycznia 2015 r. nie mogło dojść do zaprotokołowania tej uchwały, skoro według twierdzeń strony pozwanej podjęta została ona dopiero w dniu 29 stycznia 2015 r. – wskutek zebrania odpowiedniej ilości głosów w drodze indywidualnego ich zbierania po zebraniu właścicieli lokalu. Zresztą, sporządzony przez notariusza protokół z tego zebrania stwierdza jedynie poddanie uchwały pod głosowanie oraz obejmuje oświadczenie przewodniczącego zebrania w przedmiocie ogłoszenia wyników głosowania i stanowiące jego konsekwencję oświadczenie o kontynuowaniu głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów do dnia 30 stycznia 2015 r. Taka treść tego dokumentu nie wskazuje na fakt podjęcia uchwały w dniu sporządzenia tego protokołu, a więc jego sporządzenie nie było wystarczające do uczynienia zadość wymogowi zaprotokołowania uchwały przez notariusza.

W ocenie Sądu także oświadczenie złożone przez członków zarządu pozwanej wspólnoty w dniu 30 stycznia 2015 r., do protokołu sporządzonego w formie aktu notarialnego, nie czyni zadość temu wymogowi. W pierwszej kolejności wskazać jednak należy, że Sąd nie dysponował chociażby kserokopią wypisu tego aktu notarialnego i to mimo zobowiązania pełnomocnika pozwanej wspólnoty, zarządzeniem z dnia 17 listopada 2017 r., doręczonym pełnomocnikowi w dniu 12 grudnia 2017 r. (dowód doręczenia – k. 402), do złożenia także tego dokumentu. Zobowiązanie dotyczyło bowiem złożenia wszystkich dokumentów, co do których powodowie wnieśli o zobowiązanie strony pozwanej do ich złożenia, a więc także wypisu aktu notarialnego sporządzonego za nr rep. (...) przez notariusza A. M. (punkt VII petitum pozwu). W wykonaniu tego zobowiązania pełnomocnik pozwanej złożył zresztą do akt oryginały uchwały nr (...)i listy do głosowania nad nią, ale uchylił się od wykonania zobowiązania w zakresie wypisu aktu notarialnego sporządzonego za nr rep. (...) W tych okolicznościach, dokonując oceny na podstawie art. 233 § 2 k.p.c., Sąd uznał, że stan faktyczny w kwestii treści tego aktu notarialnego przedstawia się tak, jak opisali go w

pozwie powodowie, a więc, że członkowie zarządu pozwanej wspólnoty złożyli do protokołu, sporządzonego przez notariusza w formie aktu notarialnego, jedynie oświadczenie o liczbie głosów oddanych w trybie indywidualnego zbierania i o tym, że wobec ich liczby uchwała została skutecznie podjęta. Twierdzeniom tym strona pozwana nie przeczyła, a w odpowiedzi na pozew wprost zresztą podniosła, że przytoczone w pozwie okoliczności faktyczne nie są przedmiotem sporu. W związku z tym Sąd przyjął, że przedmiotem protokołu notarialnego 30 stycznia 2015 r. było jedynie oświadczenie członków zarządu pozwanej, a nie fakt podjęcia uchwały. Rolą notariusza jest zaś stwierdzenie w formie protokołu faktu podjęcia uchwały, a nie czyjegokolwiek oświadczenia o tym, że uchwała została podjęta. Mimo nie dość jasnego ujęcia art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali w zakresie wymogu „zaprotokołowania uchwały przez notariusza” w kontekście art. 23 ust. 1 u.w.l., dopuszczającego, bez wyjątków, mieszany tryb głosowania, zdaniem Sądu, podstawowym warunkiem uznania, że uchwała podejmowana w tym trybie została zaprotokołowana przez notariusza, jest stwierdzenie przez niego w protokole sporządzonym w formie aktu notarialnego, że miały miejsce określone czynności prowadzące do skutku w postaci podjęcia uchwały, co nie jest tożsame z zaprotokołowaniem oświadczenia danej osoby o tym, że takie czynności miały miejsce. Do wniosku takiego skłania, przede wszystkim, treść art. 104 § 1 i 3 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (tekst jednolity Dz.U.2017.2291). Jak wynika z tych przepisów, oprócz protokołów walnych zgromadzeń organizacji społecznych, stowarzyszeń, spółdzielni, spółek i innych osób prawnych w przypadkach prawem przewidzianych, notariusz spisuje również protokoły w celu stwierdzenia przebiegu pewnych czynności i zdarzeń wywołujących skutki prawne, a w szczególności dotyczące stawiennictwa stron i złożonych przez nie oświadczeń, a także - na żądanie strony stawającej - niestawiennictwa strony drugiej. Zatem, przedmiotem protokołów innych niż protokoły różnych zgromadzeń (art. 104 § 1 Prawa o notariacie), może być jedynie stwierdzenie przebiegu pewnych czynności i zdarzeń wywołujących skutki prawne. Skoro zatem nie jest wykluczone podjęcie uchwały, o której mowa w art. 18 ust. 2a u.w.l. w trybie mieszanym, o którym mowa w art. 23 ust. 1 u.w.l., to spełnienie wymogu zaprotokołowania jej przez notariusza musi sprowadzać się do sporządzenia przez niego protokołu z zebrania właścicieli lokali, na którym poddano pod głosowanie uchwałę oraz protokołu sporządzonego w trybie art. 104 § 3 Prawa o notariacie, w którym notariusz stwierdzi fakt i przebieg dalszych czynności prowadzących do podjęcia takiej uchwały. Oczywiście jest, że nie można zastąpić protokołu, który stwierdza fakt i przebieg takich czynności, protokołem obejmującym oświadczenie członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej, że takie czynności miały miejsce. Nie doszłoby wówczas do zaprotokołowania uchwały przez notariusza, lecz do zaprotokołowania oświadczenia określonych osób o tym, że uchwała została podjęta. Nie ma przy tym, w ocenie Sądu znaczenia, czy notariusz zliczy, w oparciu o przedstawioną mu listę głosowania, głosy zebrane przez członków zarządu i stwierdzi ich liczbę w protokole, czy też jedynie odbierze od członków zarządu oświadczenie o liczbie tych głosów. W obu bowiem przypadkach nie można mówić o tym, że notariusz stwierdził przebieg czynności wywołujących skutki prawne – a więc, w tym przypadku – fakt i przebieg głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów. Doniosłość faktyczna i prawna uchwały podejmowanej w trybie art. 18 ust. 2a u.w.l. oraz wyłożona wyżej istota czynności notarialnej w postaci protokołu, sprzeciwiają się takiej wykładni art. 18 ust. 2a u.w.l., która sprowadzałaby się do obowiązku jedynie ujęcia takiej uchwały w formę aktu notarialnego (protokoły spisuje się bowiem w formie aktu notarialnego – art. 104 § 4 Prawa o notariacie). Zawarty w art. 18 ust. 2a u.w.l. wymóg zaprotokołowania uchwały przez notariusza, to zatem także wymóg stwierdzenia, sporządzanym przez notariusza protokołem, zajścia czynności i zdarzeń, które, według osób dokonujących czynności prowadzących do podjęcia uchwały, skutkować mają jej podjęciem, niezależnie od tego, czy w danym przypadku do takiego skutku czynności te doprowadziły. Zarówno prowadzenie zebrania właścicieli lokali, w tym przeprowadzenie głosowania, jak i indywidualne zbieranie głosów leżą bowiem w kompetencjach innych podmiotów niż notariusz, który nie powinien i nie może w sposób dokonywania tych czynności ingerować. Musi jednak stwierdzić, że czynności te miały miejsce, przy czym, co oczywiste, nie może w tym zakresie polegać na oświadczeniach innych osób. Według art. 104 § 3 Prawa o notariacie to notariusz ma bowiem stwierdzić „przebieg pewnych czynności i zdarzeń wywołujących skutki prawne”. Oczywiście pojawia się pytanie o to, w jaki sposób, w praktyce, notariusz ma stwierdzić oddawanie głosów w trybie indywidualnego zbierania głosów, jeśli nie może tego zrobić w oparciu o oświadczenie członków zarządu, którzy zbierali te głosy, czy też w oparciu o przedłożoną mu listę głosowania. Trudności praktyczne nie mogą jednakże prowadzić do odmiennego rozstrzygnięcia analizowanego zagadnienia. Warto jednak zauważyć, że możliwy jest w szczególności taki sposób zbierania głosów

przez zarząd, który polega na zarządzeniu zdeponowania listy do głosowania w kancelarii notariusza i oddawania głosów w obecności notariusza, po uprzednim ustaleniu przez niego tożsamości osoby oddającej głos.

Skoro zatem uchwała nr 1/2015 r. nie została zaprotokołowana przez notariusza, to jest ona niezgodna z art. 18 ust. 2a u.w.l. i powództwo o jej uchylenie należało uwzględnić. Pozostałe żądania pozwu odnoszące się do tej uchwały miały charakter żądań ewentualnych, a więc Sąd mógłby o nich orzekać jedynie na wypadek oddalenia żądania uchylenia uchwały. Mimo reprezentowania powodów przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, Sąd upewnił się, podczas rozprawy w dniu 29 lipca 2016 r., co do takiej właśnie sekwencji objętych pozwem żądań i uzyskał odpowiedź, z której wynika, że istotnie, żądania stwierdzenia nieważności obu uchwał, jak i ustalenia ich nieistnienia, są podnoszone jedynie na wypadek nieuwzględnienia żądania uchylenia uchwał. Skoro zatem powództwo o uchylenie uchwały nr (...) zostało uwzględnione, to Sąd w ogóle nie orzekał o żądaniach ewentualnych odnoszących się do tej uchwały. Dodać przy tym należy, iż zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy nie dawał podstaw do ustalenia, że uchwała ta nie istnieje, co musiałoby prowadzić do oddalenia żądania uchylenia uchwały i żądania stwierdzenia jej nieważności, a następnie uwzględnienia powództwa o ustalenie jej nieistnienia. Przede wszystkim, mimo zobowiązania strony pozwanej, do czasu zamknięcia rozprawy nie została złożona lista do głosowania nad uchwałą nr (...) podczas zebrania właścicieli lokali, co uniemożliwiło ocenę zarzutu braku wystarczającej liczby głosów do podjęcia tej uchwały. Bezsprawną okolicznością było to, że były dwie listy do głosowania tej uchwały – jedna, która obejmowała głosy oddane podczas zebrania – stanowiąca załącznik protokołu notarialnego z tego zebrania i druga – obejmująca głosy indywidualnie zbierane. W aktach znajduje się odpis jedynie tej ostatniej listy (złożony przy pozwie – k.159-166) oraz zestawienie, określone jako „podliczenie głosowania” na zebraniu w dniu 15 stycznia 2015 r. (złożone przy piśmie pełnomocnika pozwanej z dnia 28 lipca 2016 r. k.251-258), które nie jest nawet kserokopią listy do głosowania na tym zebraniu, lecz osobnym opracowaniem wyników tego głosowania, przez nikogo zresztą niepodpisanym. Skoro zatem istniały podstawy do uwzględnienia głównego żądania powództwa odnoszącego się do uchwały nr (...) a więc żądania uchylenia tej uchwały, a pozwany, mimo wezwania przez Sąd, dokonanego na wniosek powodów, nie złożył listy do głosowania nad tą uchwałą na zebraniu w dniu 15 stycznia 2015 r., to Sąd nie wyciągał z tego faktu żadnych domniemań odnoszących się do przebiegu i wyników tego głosowania, lecz po prostu uwzględnił to żądanie pozwu (uchylenia uchwały), które według woli samych powodów miało pierwszeństwo przed pozostałymi żądaniami idącymi jednak dalej w swoich skutkach materialnoprawnych.

Uwzględniając powództwo o uchylenie uchwały nr (...) Sąd uchylił tę uchwałę w całości, mimo że obejmowała ona nie tylko zmianę zarządu z powierzonego na właścicielski, ale również inne postanowienia – treściowo i logicznie jednak powiązane z tym najważniejszym postanowieniem. W ocenie Sądu nie było bowiem dopuszczalne częściowe uchylenie tego rodzaju uchwały, które skutkowałoby pozostawieniem w mocy postanowień, mających sens jedynie w powiązaniu z istotą uchwały, a więc zmianą zarządu z powierzonego na właścicielski. Z kolei, za uchyleniem tej uchwały także w tej części w jakiej uchylała ona uchwałę w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną oraz w sprawie wyboru składu zarządu wspólnoty zaprotokołowaną przez notariusza na zebraniu właścicieli lokali w dniu 5 listopada 2014 r., przemawiało także nieistnienie tej ostatniej uchwały, prawomocnie ustalone wyrokiem tutejszego Sądu z dnia 5 października 2015 r. sygn. III C 1876/14.

Z tych względów orzeczono na podstawie wyżej wskazanych przepisów jak w punkcie 1. wyroku.

Z kolei powództwo o uchylenie, stwierdzenie nieważności i ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) nie zasługiwało na uwzględnienie. Ze złożonego do akt oryginału listy do głosowania nad tą uchwałą (k.428 - 435, obejmującej, wbrew tytułowi, głosowanie na zebraniu i w trybie indywidualnego zbierania głosów – okoliczność bezsporna) wynika, że, nawet nie wliczając głosów oddanych przez współwłaścicieli lokalu niemieszkalnego – garażu, za uchwałą opowiedziała się większość właścicieli lokali, liczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Wynik głosowania podany w treści samej uchwały (55,18 % głosów za i 0,63 % głosów przeciw), jest zbieżny z obliczeniami Sądu dokonanymi na podstawie oryginału listy do głosowania. Nie było zatem podstaw do uznania tej uchwały za istniejącą lub nieważną. Nie zachodziły także przesłanki do uchylenia tej uchwały określone w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Powodowie nie podnosili zarzutów, które świadczyłyby o niezgodności tej uchwały z umową właścicieli lokali albo naruszeniu przez nią zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub o tym, aby

w inny sposób naruszała ich interesy. Sama treść uchwały również do takich wniosków nie prowadzi. Powództwo o uchylenie tej uchwały opierali w zasadzie jedynie na zarzucie jej niezgodności z przepisami prawa, co polegać miało na jej podjęciu mimo nieskutecznego czy też wadliwego, podjęcia uchwały nr (...) Zarzut ten nie był w ocenie Sądu zasadny. Co prawda, Sąd uchylił uchwałę nr (...) ale okoliczność ta, podobnie jak ewentualny fakt niedojścia tej uchwały do skutku z powodu nieosiągnięcia wymaganej prawem większości głosów, nie mogły skutkować koniecznością uchylenia także uchwały nr (...) Sąd podziela bowiem, wyrażony w ostatnim czasie w orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd, że „zarząd przewidziany w art. 20 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (...) może występować w tej samej wspólnotcie obok zarządu w znaczeniu funkcjonalnym, o którym mowa w art. 18 ust. 1 tej ustawy i który jest podmiotem w stosunku do wspólnoty zewnętrznym, realizującym czynności związane z bieżącą administracją. Przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (...) nie zawierają żadnych postanowień, które ograniczałyby lub wręcz wyłączałyby możliwość powołania zarządu w znaczeniu podmiotowym, jeżeli wcześniej doszło do powierzenia zarządu w jego funkcjonalnym znaczeniu” (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2017 r., sygn. I Cz 4/17). Na uzasadnienie tego stanowiska Sąd Najwyższy trafnie bowiem wskazał, że art. 18 ust. 3 u.w.l. utrzymuje obowiązek wyboru zarządu w rozumieniu art. 20 u.w.l. wyłącznie wtedy, gdy sposobu zarządu nie określono w umowie ani w późniejszej uchwale, jednak nie oznacza to, że taki zarząd, z woli członków wspólnoty, nie może zostać wybrany. Z tych względów orzeczono jak w punkcie 2 . wyroku.

Mając na uwadze wynik sprawy Sąd uznał, że koszty procesu należało wzajemnie znieść między stronami – stosownie do art. 100 k.p.c. Koszty procesu poniesione przez obie strony są przy tym zbliżone i ich zasadniczą częścią są koszty zastępstwa procesowego wykonywanego przez pełnomocników w osobach radców prawnych i adwokatów. Dlatego też Sąd orzekł jak w punkcie 3. wyroku.