

Sygn. akt: I C 518/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Paweł Poręba
Protokolant:	Katarzyna Gołyźniak

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2014 r. w Nowym Sączu

sprawy z powództwa J. G.

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

przy udziale interwenienta ubocznego A. J.

o ustalenie nieistnienia uchwały

I. oddała powództwo;

II. nie obciąża powódki kosztami procesu.

Sygn. akt. C 518/14

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 09 października 2014 roku

Powódka J. G. w pozwie wniesionym do Sądu Okręgowego w Nowym Sączu w dniu 22 kwietnia 2014 roku przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. domagała się (k. 1-4) ustalenia że nie istnieje w obrocie prawnym uchwała w przedmiocie trybu głosowania głosowana w dniu 12 marca 2014 roku na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) N..

Domagała się zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając pozew powódka podała (k. 2-4), iż jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N..

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Nowym Sączu z dnia 12 kwietnia 2013 roku w sprawie do sygn. akt I Ns 376/13 został ustanowiony zarządca przymusowy w osobie A. Ł..

Zarządca na dzień 12 kwietnia 2013 roku zwołał zebranie właścicieli lokali pozwanej wspólnoty, którego przedmiotem miało być między innymi zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2013 rok oraz ustalenie planu gospodarczego na 2014 rok.

Zdaniem powódki zebranie zwołane zostało wadliwie, gdyż powódka nie została powiadomiona o zebraniu, zaś inny członek wspólnoty, tj. E. S. (1) otrzymała zawiadomienie w dniu 10 marca 2014 roku, a więc zaledwie na dwa dni przed jego terminem.

Powódka zarzuciła, że zebranie zarządca prowadził w sposób urągający wszelkim zasadom pełnienia funkcji zarządcy.

Zebranie z dnia 12 marca 2014 roku zarządca rozpoczął od poddania pod głosowanie uchwały dotyczącej trybu podejmowanych uchwał przy założeniu, iż na każdego właściciela przypada jeden głos.

Uchwała ta nie precyzowała przy tym spraw przy głosowaniu, których miałyby obowiązywać zmieniony sposób liczenia większości głosów.

Według powódki niewłaściwie zliczone zostały przez zarządcę głosy w wyniku głosowania nad wskazaną uchwałą, gdyż głosy zliczono przy założeniu, iż na każdego właściciela przypada jeden głos.

Powódka podkreśliła, iż powyższe uchybienia uzasadniają przekonanie, że przedmiotowa uchwała pomimo jej zaprotokołowania jest uchwałą nieistniejącą. Jej treść nie nadaje się bowiem do konwalidacji a jej funkcjonowanie w obrocie prawnych stanowi obrazę elementarnych zasad działania wspólnot mieszkaniowych.

Reprezentujący Wspólnotę Mieszkaniową przy ul.(...) w N. zarządca A. Ł. pomimo wezwania (k. 32 w zw. z k. 33,38-42) nie złożył odpowiedzi na pozew.

W piśmie z dnia 11 lipca 2014 roku (k. 50) zarządca A. Ł. przedłożył tekst zaskarżonej uchwały opatrzonej nr 1/2014, listę obecności i załącznik do uchwały (50-54). Wyjaśnił także, że zebranie z dnia 12 marca 2014 roku zostało przez niego rozwiązane z uwagi na bezczelne i lekceważące zachowanie członka Wspólnoty E. S. (1).

Na rozprawie z dnia 09 października 2014 roku powódka J. G. podtrzymała pozew w przedmiocie ustalenia nieistnienia uchwały nr 1/2014 głosowanej na zebraniu z dnia 12 marca 2014 roku (k. 84/2 od 00:10:03).

A. Ł. imieniem strony pozwanej na rozprawie z dnia 09 października 2014 roku wniósł o oddalenie powództwa (k. 84/2 od 00:18:44).

Do udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej zgłosiła się członek Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. A. J. (k. 56-57), uzasadniając swój interes prawny potrzebą korzystnego rozstrzygnięcia na rzecz strony pozwanej.

A. J. zarzuciła, że powódka i jej matka E. S. (1) notorycznie podejmują działania mające doprowadzić do niepodjęcia uchwał w sprawach głosowanych na zebraniu Wspólnoty.

Powódka J. G. zgłosiła (k. 71-72) na piśmie przed rozprawą z dnia 09 października 2014 roku opozycję do interwencji ubocznej A. J., zarzucając, że A. J. nie ma interesu prawnego w rozstrzygnięciu sprawy na jej korzyść.

Na rozprawie z dnia 09 października 2014 roku powódka J. G. cofnęła złożoną opozycję (k. 84 od 00:07:03).

A. Ł. nie sprzeciwił się cofnięciu opozycji (k. 84 od 00:07:51) i w tym zakresie Sąd umorzył postępowanie w przedmiocie opozycji J. G. (k. 87).

Przed Sądem strony nie zawarły ugody i podtrzymały do końca swoje stanowiska procesowe.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka J. G. i jej matka E. S. (1) są współwłaścicielami większości lokali na nieruchomościach przy ul. (...) i ul. (...) w N. i ich udział w nieruchomości wspólnej wynosi łącznie (...).

A. J., K. K. i G. K. są współwłaścicielami po 1/3 części pięciu lokali na nieruchomościach przy ul. (...) i ul. (...) w N. i mają (...) udziałów w nieruchomości wspólnej.

Z kolei Zrzeszenie (...) w N. jest właścicielem dwóch lokali na nieruchomościach przy ul. (...) i ul. (...) w N. i dysponuje (...) udziałów w nieruchomości wspólnej.

Powódka J. G. oraz E. S. (1), A. J., K. K., G. K. i Zrzeszenie (...) w N. są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N..

Dowód: / kserokopie odpisu z księgi wieczystej KW nr (...), k. 5-24;

fakty znane Sądowi z urzędu z racji rozpoznawania sprawy I C 184/12 /.

Sposób zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...) i ul. (...) w N. został szczegółowo ustalony w umowie sporządzonej w formie aktu notarialnego z dnia 21 grudnia 2007 roku, rep. A nr 9638/2007.

Zgodnie z tą umową (§ 4) właściciele lokali na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku zarząd nieruchomością wspólną powierzyli osobie trzeciej zwanej zarządcą wybranej w drodze uchwały właścicieli lokali.

Właściciele lokali wskazali w umowie, iż zarządcą w sprawach dotyczących zwykłego zarządu podejmuje wszelkie czynności i składa oświadczenia samodzielnie (§ 6), a w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagana jest zgoda właścicieli wyodrębnionych lokali wyrażona w uchwale (§ 7).

Zgodnie z zawartą umową (§ 3) uchwały podejmowane są na zebraniu i zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów.

Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N. z dnia 21 listopada 2011 roku właściciele przy 100 % frekwencji podjęli większością głosów uchwałę nr 1/2011 zaprotokołowaną notarialnie i zmienili sposób zarządu nieruchomością wspólną określony w § 4 umowy z 21 grudnia 2007 roku w ten sposób, że zarząd nieruchomością wspólną powierzą jednemu z wybranych spośród właścicieli lokali lub osobie trzeciej zwanej dalej zarządcą.

Dowód: / fakty znane Sądowi z urzędu z racji rozpoznawania sprawy I C 184/12 – oraz z tych akt: akt notarialny z dnia 21 grudnia 2007 rep. A nr 9638/2007, k. 11-14; protokół z dnia 21 listopada 2011 roku rep. A nr 6568/2011, k. 98; uchwała nr 1/2011 z dnia 21 listopada 2011 roku, k. 99 /.

Między E. S. (1) i J. G. z jednej strony a A. J., G. K. i K. K. z drugiej strony od kilku lat istnieje spór na tle sprawowania czynności zarządu nieruchomością wspólną.

Toczyły się sprawy o uchylenie uchwał i ustalenie nie istnienia uchwał.

Dowód: / fakty znane Sądowi z urzędu z racji rozpoznawania sprawy I C 184/12 /.

Z wniosku A. J., G. K. i K. K. przed Sądem Rejonowym w Nowym Sączu toczyło się do sygn. akt. I Ns 376/13 postępowanie przy uczestnictwie E. S. (2), J. G. i Zrzeszenia (...) w N. o ustanowienie zarządcy przymusowego.

Postanowieniem z dnia 12 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Nowym Sączu w trybie zabezpieczenia ustanowił na czas trwania postępowania dla nieruchomości wspólnej położonej w N. przy ul. (...) i ul. (...) zarządcę przymusowego w osobie A. Ł. do wykonywania czynności zwykłego zarządu określonych w ustawie o własności lokali.

Zażalenia E. S. (1) i J. G. na to postanowienie zostały oddalone przez Sąd Okręgowy w Nowym Sączu.

Postanowieniem z dnia 25 września 2014 roku A. Ł. został ustanowiony zarządcą przymusowym dla nieruchomości wspólnej położonej w N. przy ul. (...) i ul. (...) do wykonywania czynności zwykłego zarządu określonych w ustawie o własności lokali.

Postanowienie to do dnia wyrokowania w niniejszej sprawie nie było prawomocne.

Dowód: / kserokopia postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Sączu z dnia 12 kwietnia 2013 roku k. 26;

fakty znane Sądowi z urzędu /.

A. Ł. jako tymczasowy zarządca przymusowy nieruchomości wspólnej położonej w N. przy ul. (...) i ul. (...) na mocy postanowienia z dnia 12 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Nowym Sączu formalnie zarząd objął w listopadzie 2013 roku.

Na dzień 12 marca 2014 roku na godzinę 16.00 zwołał on zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N. w biurze Zrzeszenia (...) przy ul. (...).

Zgodnie z zaproponowanym przez niego programem porządek zebrania miał dotyczyć między innymi sprawozdania zarządcy z wykonania planu finansowego za 2013 rok, propozycji prac remontowych do planu gospodarczego na 2014 rok, podjęcia uchwał.

W pkt. 2 proponowanego porządku obrad przewidywano ustalenie trybu głosowań nad uchwałami.

A. Ł. zawiadomił wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej listami zwykłymi (bez dowodu nadania) o terminie zebrania wysyłając im proponowany porządek obrad. W książce nadawczej uczynił adnotację o wysłaniu takich listów w dniu 04 marca 2014 roku.

Dodatkowo dysponując adresami mailowymi członków przesłał im zawiadomienia drogą elektroniczną dołączając w załączniki skan porządku obrad.

Powódka J. G. została zawiadomiona wyłącznie listownie, gdyż A. Ł. nie dysponował jej adresem mailowym. Na kopercie A. Ł. umieścił swój zwrotny adres. Korespondencja wysłana przez niego do J. G. nie powróciła jako niedoręczona.

Dowód: / kserokopia porządku obrad k. 25; zeznania A. Ł., k. 86 od 00:58:42; fakt stwierdzony przez Sąd z urzędu na podstawie kserokopii książki nadawczej – k. 85/2 od 00:55:01 /.

Powódka J. G. na zebranie z dnia 12 marca 2014 roku nie stawiła się.

J. G. jest nauczycielką i w dniu 12 marca 2014 roku między godziną 14.30 a 17.30 miała pełnić dodatkowe obowiązki szkolne z racji, tzw. dnia otwartego.

Dowód: / kserokopia pisma z 27 lutego 2014 roku dyrektora Zespołu Szkół w W., k. 83; zeznania powódki J. G., k. 85/2 od 00:46:59 /.

Na zebranie z dnia 12 marca 2014 roku stawiła się matka powódki E. S. (1), oraz A. J. wraz z aplikantem adwokackim K. M. i M. Z. reprezentująca Zrzeszenie (...).

Zebranie prowadził A. Ł. jako tymczasowy zarządca przymusowy.

Przebieg zebrania E. S. (2) rejestrowała za pomocą aparatury utrwalającej dźwięk.

E. S. (1) domagała się odwołania zebrania twierdząc, że J. G. nie została zawiadomiona o zebraniu.

Z dźwiękowego zapisu nagrania wykonanego przez E. S. (1) wynika, iż między E. S. (1) a A. Ł. dochodziło do wymiany zdań.

A. Ł. twierdził, że wszyscy członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o zebraniu .

Dowód: / lista obecności, k. 51; nagranie E. S. (1) na płycie CD z przebiegu zebrania z 12 marca 2014 roku, k. 27; stenogram z nagrania przedłożony przez powódkę w dniu 09 października 2014 roku, k. 80-82 /.

Następnie A. Ł. oświadczył, iż w pierwszej kolejności należy ustalić tryb głosowania w dniu 12 marca 2014 roku na zebraniu.

E. S. (1) domagała się głosowania udziałami.

K. M. złożył wniosek w imieniu A. J., aby głosowanie odbyło się po myśli art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali, tj. zgodnie z zasadą jeden właściciel jeden głos.

Wniosek ten został przez A. Ł. poddany pod głosowanie jako uchwała nr 1/2014.

Za uchwałą, by na każdego właściciela przypadał jeden głos w głosowaniach nad wszystkimi uchwałami zebrania właścicieli lokali w dniu 12 marca 2013 roku była A. J. reprezentując siebie i K. K..

Przeciw takiej uchwale była E. S. (1) i M. Z..

A. Ł. zliczył głosy i oświadczył, że za uchwałą oddano dwa głosy i przeciw uchwale także dwa głosy oraz stwierdził, że uchwała nie została przegłosowana co oznacza że żadnych uchwał zebraniu w dniu 12 marca 2014 roku nie będzie można podejmować.

Następnie A. Ł. oświadczył, że sytuacja jest patowa i z uwagi na dalsze nieporozumienia słowne z E. S. (1) rozwiązał zebranie.

Dowód: /uchwała nr 1/2014 z 12 marca 2014, k. 52; załącznik do uchwały nr 1/2014, k. 53; nagranie E. S. (1) na płycie CD z przebiegu zebrania z 12 marca 2014 roku, k. 27; stenogram z nagrania przedłożony przez powódkę w dniu 09 października 2014 roku, k. 80-82; zeznania świadka E. S. (1), k. 85 od 00:22:32; zeznania w charakterze pozwanego A. Ł., k. 86 od 00:58:42 /.

Powyższe Sąd ustalił na podstawie zebranego materiału dowodowego, a to dokumentów, zeznań świadka E. S. (1) oraz zeznań stron postępowania.

Sądowi z urzędu z racji rozpoznawania sprawy I C 184/12 znane były okoliczności faktyczne dotyczące funkcjonowania Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N. w okresie od 2012 roku.

Z materiału dowodowego zebranego w sprawie I C 184/12 oraz z zeznań powódki oraz świadka E. S. (1) złożonych w niniejszej sprawie wynika, że istnieje swoisty konflikt związany z zarządzaniem nieruchomościami przy ul. (...) i ul. (...) w N..

E. S. (1) jako właściciel większości udziałów i zarazem osoba posiadająca łącznie z powódką J. G. udział w nieruchomości wspólnej przekraczający 50% nie znajdują porozumienia z członkami wspólnoty w tym z A. J. w zakresie zarządu nieruchomością wspólną

Bezspornie z wniosku A. J., G. K. i K. K. przed Sądem Rejonowym w Nowym Sączu toczyło się do sygn. akt. I Ns 376/13 postępowanie przy uczestnictwie E. S. (2), J. G. i Zrzeszenia (...) w N. o ustanowienie zarządcy przymusowego.

Postanowieniem z dnia 12 kwietnia 2013 roku (k. 26) Sąd Rejonowy w Nowym Sączu w trybie zabezpieczenia ustanowił na czas trwania postępowania dla nieruchomości wspólnej położonej w N. przy ul. (...) i ul. (...) zarządcę przymusowego w osobie A. Ł. do wykonywania czynności zwykłego zarządu określonych w ustawie o własności lokali.

Sądowi orzekającemu w niniejszej sprawie z urzędu wiadomym jest także, iż postanowieniem z dnia 25 września 2014 roku A. Ł. został ustanowiony zarządcą przymusowym dla nieruchomości wspólnej położonej w N. przy ul. (...) i ul. (...) do wykonywania czynności zwykłego zarządu określonych w ustawie o własności lokali.

Postanowienie to do dnia wyrokowania w niniejszej sprawie nie było prawomocne.

Na podstawie przedłożonej przez A. Ł. uchwały nr 1/2014 z 12 marca 2014 roku (k. 52) Sąd ustalił jej treść.

Bezspornie uchwała ta podjęta została na zebraniu w dniu 12 marca 2014 roku zwołanym przez A. Ł. jako zarządcę tymczasowego.

Sąd dał wiarę A. Ł. (86 od 00:58:42) na okoliczność ustalenia, iż prawidłowo zwołał on zebranie z dnia 12 marca 2014 roku

Przyjąć zatem należało, że A. Ł. zawiadomił wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej listami zwykłymi (bez dowodu nadania) o terminie zebrania wysyłając im proponowany porządek obrad.

W książce nadawczej bowiem uczynił on adnotację o wysłaniu takich listów w dniu 04 marca 2014 roku.

Dodatkowo dysponując adresami mailowymi członków przesłał im zawiadomienia drogą elektroniczną dołączając w załączniku skan porządku obrad.

W ocenie Sądu wiarygodne jest twierdzenie A. Ł., iż także powódka J. G. została zawiadomiona, z tym, że wyłącznie listownie, gdyż A. Ł. nie dysponował jej adresem mailowym.

Skoro A. Ł. na kopercie umieścił swój zwrotny adres, a korespondencja wysłana przez niego do J. G. nie powróciła jako niedoręczona to należy założyć, że została ona doręczona adresatowi.

Powódka nie wykazała (art. 6 k.c.), aby przesyłka ta na przykład zaginęła i nie została doręczona.

Na podstawie pisemnej kserokopii porządku obrad autorstwa A. Ł. (k. 25) Sąd ustalił przedmiot zebrania wspólnoty mieszkaniowej w dniu 12 marca 2014 roku.

Zgodnie z tym dokumentem porządek zebrania miał dotyczyć między innymi sprawozdania zarządcy z wykonania planu finansowego za 2013 rok, propozycji prac remontowych do planu gospodarczego na 2014 rok, podjęcia uchwał. W pkt. 2 proponowanego porządku obrad przewidywano ustalenie trybu głosowań nad uchwałami.

Bezspornie na zebranie z dnia 12 marca 2014 roku jak wynika z listy obecności (k. 51) właściciele stawili się za wyjątkiem powódki J. G..

Z wiarygodnych zeznań powódki J. G. wynika (k. 85/2 od 00:46:59), że z racji wykonywanego zawodu nauczycielki, miała ona w dniu 12 marca 2014 roku między godziną 14.30 a 17.30 miała dodatkowe obowiązki szkolne z racji, tzw. dnia otwartego i nie mogła uczestniczyć faktycznie w zebraniu. Okoliczność tę potwierdza i uwiarygodnia pismo z 27 lutego 2014 roku dyrektora Zespołu Szkół w W. (k. 83).

Odnośnie przebiegu zebrania z dnia 12 marca 2014 roku Sąd dał wiarę twierdzeniom świadka E. S. (1) (k. 85 od 00:22:32) oraz A. Ł. (k. 86 od 00:58:42).

Przebieg zebrania został nadto utrwalony za pomocą aparatury rejestrującej dźwięk i zapis nagrania dźwiękowego został złożony do akt na płycie CD (k. 27). Nadto powódka na rozprawie z dnia 09 października 2014 roku przedłożyła stenogram z nagrania (k. 80-82).

Z zapisu dźwięku wynika, iż między E. S. (1) a A. Ł. dochodziło do wymiany zdań, a E. S. (1) zarzucała że zebranie zwołano nieprawidłowo.

Bezspornie A. Ł. oświadczył, iż w pierwszej kolejności należy ustalić tryb głosowania w dniu 12 marca 2014 roku na zebraniu.

E. S. (2) domagała się głosowania udziałami.

K. M. złożył wniosek w imieniu A. J., aby głosowanie odbyło się po myśli art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali, tj. zgodnie z zasadą jeden właściciel jeden głos.

Z nagrania wynika, iż wniosek ten został przez A. Ł. poddany pod głosowanie jako uchwała nr 1/2014.

Głosowanie formalnie się odbyło.

Za uchwałą by na każdego właściciela przypadał jeden głos w głosowaniach nad wszystkimi uchwałami zebrania właścicieli lokali w dniu 12 marca 2014 roku była A. J. reprezentując siebie i K. K..

Przeciw takiej uchwale była E. S. (1) i M. Z..

A. Ł. zliczył głosy i oświadczył, że za uchwałą oddano dwa głosy i przeciw uchwale także dwa głosy oraz stwierdził, że uchwała nie została przegłosowana co oznacza że żadnych uchwał zebraniu w dniu 12 marca 2014 roku nie będzie można podejmować.

Następnie jak wynika z nagrania A. Ł. oświadczył, że sytuacja jest patowa i z uwagi na dalsze nieporozumienia słowne z E. S. (1) rozwiązał zebranie.

W ocenie Sądu brak podstaw do kwestionowania powyższych ustaleń.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo J. G. o ustalenie nieistnienia uchwały nr 1/2014 z dnia 12 marca 2014 roku nie jest zasadne.

Jednym z podstawowych atrybutów prawa własności jest możliwość decydowania przez właścicieli wyodrębnionych lokali o podstawowych kwestiach związanych z zarządzaniem własnością i nieruchomością wspólną.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. 2000 rok, nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami) 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.

Przepis art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali wskazuje, iż 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.

Uchwałą zaprotokołowaną przez notariusza, o której mowa w art. 18 ust. 2a u.w.l., można także w miejsce zarządu powierzyć zarządzanie zarządcy (jeśli wcześniejszą umową w sprawie sposobu zarządu nie dokonano powierzenia zarządu żadnej osobie) albo zmienić zarządcę, przy czym sama zmiana zarządcy nie jest zmianą sposobu zarządzania (por. postanowienie SN z dnia 27 lutego 2009 r., II CZ 4/09, LEX nr 494006).

Wreszcie z dyspozycji art. 18 ust. 3 ustawy o własności lokali wynika, iż jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie, o której mowa w ust. 1, lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, to obowiązują zasady określone w ustawie o własności lokali.

W piśmiennictwie podkreśla się, że ustawa o własności lokali posługuje się pojęciem zarządu w dwojakim znaczeniu, tj. w znaczeniu podmiotowym, jako organu wspólnoty oraz w znaczeniu funkcjonalnym, czyli jako zarządzanie, administrowanie.

Zarząd w znaczeniu funkcjonalnym to działanie w sferze prawnej innej osoby podejmowane w jej interesie przez podmiot do tego uprawniony. Zarząd taki sprawuje zarządca.

Z powołanego wyżej art. 18 ustawy o własności lokali wynika, iż zarządca jest osobą trzecią (odrębnym podmiotem) w stosunku do wspólnoty mieszkaniowej.

Zarząd w znaczeniu podmiotowym to z kolei organ wykonawczy ułomnej osoby prawnej, jaką jest wspólnota mieszkaniowa. Organ ten wchodzi w skład struktury organizacyjnej wspólnoty, nie jest więc odrębnym podmiotem prawa. Zarząd reprezentuje wspólnotę na zewnątrz i w sprawach zwykłego zarządu składa oświadczenia woli za wspólnotę (art. 21 ust. 1 i 2 u.w.l.), a nie w jej imieniu.

Działanie zarządu jest więc w zasadzie działaniem samej wspólnoty.

W odróżnieniu od zarządcy ustanowionego na podstawie art. 18 ustawy o własności lokali, zarząd lub poszczególni członkowie zarządu mogą być na mocy uchwały właścicieli lokali w każdej chwili zawieszeni w czynnościach lub odwołani.

Zarząd w znaczeniu organu występuje w ustawie o własności lokali, gdyż rozróżnia ona pojęcia zarząd i zarządca (np. art. 14 pkt 5, art. 23 i 30).

W okolicznościach niniejszej sprawy i faktów znanych Sądowi z urzędu z racji orzekania w sprawie e do sygn. akt I C 184/12 wskazać trzeba, że powódka J. G. oraz A. J., K. K., G. K., E. S. (1) i Zrzeszenie (...) w N. są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N..

Sposób zarządu nieruchomością wspólną został szczegółowo przez nich ustalony w umowie sporządzonej w formie aktu notarialnego z dnia 21 grudnia 2007 roku, rep. A nr 9638/2007.

Zgodnie z tą umową (§ 4) właściciele lokali na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku zarząd nieruchomością wspólną powierzyli osobie trzeciej zwanej zarządcą wybranej w drodze uchwały właścicieli lokali.

Właściciele lokali wskazali w umowie, iż zarządca w sprawach dotyczących zwykłego zarządu podejmuje wszelkie czynności i składa oświadczenia samodzielnie (§ 6), a w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagana jest zgoda właścicieli wyodrębnionych lokali wyrażona w uchwale (§ 7).

Z umowy wynika nadto (§ 3), że uchwały podejmowane są na zebraniu i zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów.

Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N. z dnia 21 listopada 2011 roku właściciele przy 100 % frekwencji podjęli większością głosów uchwałę nr 1/2011 zaprotokołowaną notarialnie i zmienili sposób zarządu nieruchomością wspólną określony w § 4 umowy z 21 grudnia 2007 roku w ten sposób, że zarząd nieruchomością wspólną powierzyli jednoosobowemu zarządowi wybranemu spośród właścicieli lokali lub osobie trzeciej zwanej dalej zarządcą.

Wskazać należy, iż faktycznie między E. S. (1) i J. G. z jednej strony a A. J., G. K. i K. K. z drugiej strony od kilku lat istnieje spór na tle sprawowania czynności zarządu nieruchomością wspólną.

Toczyły się sprawy o uchylene uchwał i ustalenie nie istnienia uchwał.

Bezspornie z wniosku A. J., G. K. i K. K. przed Sądem Rejonowym w Nowym Sączu toczyło się do sygn. akt. I Ns 376/13 postępowanie przy uczestnictwie E. S. (2), J. G. i Zrzeszenia (...) w N. o ustanowienie zarządcy przymusowego.

Postanowieniem z dnia 12 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Nowym Sączu w trybie zabezpieczenia ustanowił na czas trwania postępowania dla nieruchomości wspólnej położonej w N. przy ul. (...) i ul. (...) zarządcę przymusowego w osobie A. Ł. do wykonywania czynności zwykłego zarządu określonych w ustawie o własności lokali.

Postanowieniem z dnia 25 września 2014 roku A. Ł. został ustanowiony zarządcą przymusowym dla nieruchomości wspólnej położonej w N. przy ul. (...) i ul. (...) do wykonywania czynności zwykłego zarządu określonych w ustawie o własności lokali.

Z dyspozycji art. 26 ust 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku wynika, iż jeżeli zarząd nie został powołany lub pomimo powołania nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, każdy właściciel może żądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd, który określi zakres jego uprawnień oraz należne mu wynagrodzenie. Sąd odwoła zarządcę, gdy ustana przyczyny jego powołania.

Rola zarządcy przymusowego sprowadza się do zastępowania zarządu wspólnoty mieszkaniowej w wykonywaniu obowiązków. Innymi słowy w okresie wyznaczonym przez sąd zarządca przymusowy pełni funkcję zarządu.

W konsekwencji oznacza to, że zarządca przymusowy nie może dokonywać czynności wychodzących poza zakres uprawnień, jakie ma zarząd wspólnoty(tak: wyrok WSA w Gorzowie wielkopolskim z 17 marca 2010 roku II SA/Go 9/10, publ. LEX nr 606630).

Skoro zatem do ustanawiania zarządu przymusowego na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku stosuje się odpowiednio przepisy k.p.c. dotyczące zarządu sprawowanego w toku egzekucji z nieruchomości, to należy brać pod uwagę treść art. 935 § 3 k.p.c., który umożliwia zarządcy samodzielne wykonywanie czynności mieszczących się w granicach zwykłego zarządu i nakazuje mu uzyskiwać zgodę stron (a w razie jej braku zgodę sądu) jedynie na wykonywanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Takie same uprawnienia przyznaje zarządowi (i zarządcy) art. 22 ust. 1 powołanej ustawy.

A. Ł. jako zarządca przymusowy choć ustanowiony w trybie zabezpieczenia postanowieniem z dnia 12 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Nowym Sączu w sprawie I Ns 376/13 miał umocowanie do dokonywania czynności zwykłego zarządu lub załatwiania spraw z takimi czynnościami związanych, np. zwoływania zebrań właścicieli lokali.

Odnosnie żądania o ustalenie nieistnienia uchwały nr 1/2014

Bezspornym jest, że zaskarżona uchwała nr 1/2014 z dnia 12 marca 2014 roku podjęta została na zebraniu zwołanym przez zarządcę przymusowego A. Ł..

Jak wynika z nagrania głosu na płycie CD (k. 27) i listy obecności (k. 51) zebranie z dnia 12 marca 2014 roku faktycznie odbyło się. Co prawda nie stawiała się na nie J. G., ale łącznie reprezentowane było prawie 67 % udziałów.

W tych okolicznościach w drodze głosowania obecnych właścicieli lokali, przy zachowaniu warunków co do quorum uchwała zaskarżona nr 1/2014 była głosowana.

W ocenie Sądu powyższe sprawia, iż przegłosowana uchwała nr 1/2014 na zebraniu w dniu 12 marca 2014 roku (niezależnie od tego czy prawidłowo przyjęto ze za uchwał oddano dwa głosy i przeciw uchwale oddano dwa głosy) istnieje w obrocie prawnym i brak jest podstaw do uznania jej za uchwałę nieistniejącą.

Ustawa o własności lokali nie uzależnia bowiem zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania.

Decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne.

Konsekwentnie trzeba przyjąć, że właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je (tak: wyrok SN z dnia 11 stycznia 2007 roku II CSK 370/06, publ. LEX nr 271507).

Przykładem uchwały nieistniejącej (w stosunku do której można wnosić o ustalenie nieistnienia uchwały) jest np. uchwała podjęta bez wymaganej większości głosów, natomiast uchwała zmieniająca dotychczasowy sposób zarządu nieruchomością wspólną ustalony w umowie właścicieli lokali podjęta bez zachowania formy notarialnej nie jest uchwałą nieistniejącą, lecz uchwałą niezgodną z przepisami prawa (por. wyrok SN z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, LEX nr 424423).

Sąd orzekający w niniejszej sprawie poglądy te podziela.

Podobnie zresztą na gruncie spółdzielni mieszkaniowych przyjęto, iż zwołanie walnego zgromadzenia członków spółdzielni (zebrania przedstawicieli) przez osobę lub organ nieuprawniony, kiedy istniały przewidziane w ustawie lub statucie okoliczności obligujące właściwy organ do jego zwołania, należy uznać za wadliwość jego zwołania, nie dającą podstaw do uznania podjętych uchwał za nieistniejące, a mogącą jedynie prowadzić do ich uchylenia na podstawie art. 42 § 2 ustawy z 1982 roku - prawo spółdzielcze (tak: wyrok SN z dnia 29 kwietnia 2005 roku V CK 488/04, publ. LEX nr 603188).

O uchwale nie istniejącej można mówić wtedy, gdy występują takie podstawowe uchybienia w zakresie elementów konstytuujących uchwały, jak niezwołanie walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli spółdzielni), czy brak wymaganej w ustawie lub statucie większości głosów do podjęcia uchwały (tak: wyrok SN z dnia 06 maja 2011 roku II CSK 32/11, publ. LEX nr 846608).

W takim wypadku możliwe byłoby wytoczenie powództwa o ustalenie (art. 189 k.p.c.), że uchwała nie istnieje, lub bronienie się przed jej skutkami przez podniesienie w konkretnej sprawie zarzutu jej nieistnienia (tak: wyrok SN z dnia 9 października 1972 r. II CR 171/72; uchwała SN z dnia 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94, OSNPiUS 1994, Nr 12, poz. 241).

Jeżeli więc w rzeczywistości uchwała nie zapadła, to nie sposób mówić o niej, że jest ona skuteczna lub bezskuteczna, uchwała bowiem w takim wypadku nie istnieje.

W świetle powyższego i ustaleń faktycznych dokonanych w niniejszej sprawie nie można podzielić stanowiska powódki J. G., iż uchwała nr 1/2014 podjęta w dniu 12 marca 2014 roku nie istnieje.

Uchwała ta bowiem podjęta została na zebraniu wspólnoty zwołanym przez zarządcę przymusowego i podjęta została przy zachowaniu reprezentacji przekraczającej 50 % właścicieli lokali.

Ani umowa z dnia 21 grudnia 2007 roku (Rep. A nr 9638/2007), ani uchwała z 21 listopada 2011 roku (Rep. A nr 6568/2011), ani przepisy ustawy o własności lokali w tym zakresie nie przewidują bowiem obowiązku reprezentowania na zebraniu wspólnoty 100 % właścicieli lokali.

Dlatego w ocenie Sądu powództwo o ustalenie nieistnienia zaskarżonej uchwały wobec jej faktycznego przyjęcia na zebraniu z dnia 12 marca 2014 roku nie jest zasadne, gdyż uchwała ta stała się elementem porządku prawnego obowiązującego w pozwanej wspólnocie mieszkaniowej.

Okoliczność ta nie przesądzała jednak, że uchwała ta jako istniejąca nie podlegałaby uchyleniu z uwagi na naruszenie przepisów prawa.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali 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.

Przyjąć należało, że powódka J. G. domagając się ustalenia nieistnienia uchwały nr 1/2014 nie zgłosiła jednak (nawet w formie powództwa ewentualnego) żądania uchylenia uchwały nr 1/2014 roku.

Sąd Sąd orzekający w niniejszej sprawie jest zatem zwolniony obecnie z rozważania czy zaskarżona uchwała nie podlegałaby uchyleniu na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela przy tym pogląd wyrażony w orzecznictwie Sądu Najwyższego, że uchwały podjęte na zebraniu zwołanym z naruszeniem procedury przewidzianej w ustawie o własności lokali są skuteczne, a jedynie podlegają zaskarżeniu na podstawie jej art. 25 tej ustawy (tak: wyrok SN z dnia 16 października 2002 roku, IV CKN 1351/00, publ. OSNC 2004, nr 3, poz. 40; wyrok SN z dnia 8 lipca 2004 roku IV CK 543/03, publ. OSNC 2005/7-8/132, Biul.SN 2004/12/10, Wspólnota (...)).

Zarzut niezgodności z prawem może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych. Właściciel lokalu może bowiem również kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały, gdyż niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z jej treści, ale także z wadliwego sposobu jej podjęcia. Tego rodzaju zarzuty mogą uzasadniać powództwo o uchylenie uchwały zwłaszcza wtedy, gdy sposób podjęcia mógł mieć wpływ na jej treść (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 r., I ACa 589/06, LEX nr 271385).

Zatem uchwała właścicieli lokali podjęta bez zachowania wymaganego trybu jest ważna, a w razie wniesienia przez kogoś z właścicieli pozwu o jej uchylenie z przyczyn proceduralnych - zostanie uchylona tylko w przypadku jeśli zostanie wykazane, że uchybienia te miały wpływ na jej treść (i że gdyby była podejmowana we właściwym trybie, to nie zostałaby podjęta w takim samym kształcie).

Podkreślenia wymaga, iż przepis art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali wyznacza właścicielowi zawity termin 6 tygodni do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały i w okolicznościach niniejszej sprawy należy podkreślić, iż powódce J. G. na złożenie takiego powództwa termin już upłynął.

Mając powyższe na względzie Sąd orzekł jak w pkt. I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł jak w pkt II wyroku na zasadzie art. 102 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c.

Skoro żądanie pozwu zostało oddalone w całości, to powódka jako strona przegrywająca powinna zwrócić co do zasady stronie pozwanej poniesione przez nią koszty procesu.

Strona pozwana nie zgłosiła jednak roszczenia o zwrot kosztów procesu oraz nie przedstawiła spisu kosztów.

W ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie zachodzi zatem „szczególnie uzasadniony wypadek”, o którym mowa w art. 102 k.p.c.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela pogląd, iż sposób skorzystania z art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstępianie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążania kosztami procesu strony przegrywającej spór (tak: wyrok SN z dnia 3 lutego 2010 roku, II PK 192/09, publ. LEX nr 584735, wyrok SN z dnia 27 maja 2010 roku, II PK 359/09, publ. LEX nr 603828, postanowienie SN z dnia 19 października 2011 roku, II CZ 68/11, publ. LEX nr 1044004, postanowienie SN z dnia 20 kwietnia 2012 roku, III CZ 17/12, publ. LEX nr 1164739, postanowienie SN z dnia 25 marca 2011 roku, IV CZ 136/10, publ. LEX nr 785545, postanowienie

SN z dnia 15 czerwca 2011 roku, V CZ 23/11, publ. LEX nr 864028, postanowienie SN z dnia 19 stycznia 2012 roku, IV CZ 118/11, publ. LEX nr 1169157; postanowienie SN z dnia 26 stycznia 2012 roku, III CZ 10/12, publ. OSNC 2012, nr 7-8, poz. 98; postanowienie SN z dnia 9 lutego 2012 roku, III CZ 2/12, publ. LEX nr 1162689 oraz postanowienie SN z dnia 15 lutego 2012 roku, I CZ 165/11, publ. LEX nr 1170214).

Do wypadków szczególnie uzasadnionych w rozumieniu art. 102 k.p.c. można zaś zaliczyć sytuacje wynikające z sytuacji osobistej strony i z charakteru żądania poddanego rozstrzygnięciu sądu.

Również subiektywnie przekonanie powoda o słuszności swojego żądania – jak to ma miejsce w niniejszej sprawie - które jednak podlegało oddaleniu także uzasadnia zastosowanie art. 102 k.p.c. (tak: wyrok SN z dnia 20 grudnia 1979 roku, III PR 78/79, publ. OSPiKA 1980, z. 11).

Z tych względów sąd orzekł jak w pkt. II wyroku.

SSO Paweł Poręba