

Sygn. akt I C 1638/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 08 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Płocku Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Radosław Jeznach

Protokolant: prot. sąd. Monika Grapatyn

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 08 kwietnia 2016 r. w Płocku

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy (...) w P.

o stwierdzenie nieważności uchwał nr (...) podjętych na zabranie właścicieli lokali w dniu 24 czerwca 2015 r.

1) oddała powództwo;

2) zasądza od powoda (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy (...) w P. kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1638/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 24 lipca 2015 r. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku położonego przy (...) w P. powód (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. wniósł o unieważnienie uchwały nr (...) właścicieli lokali z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie stosowania ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a także uchwał wspólnoty mieszkaniowej nr (...) z dnia 24 czerwca 2015 r. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że na Zebraniu Właścicieli Lokali budynku przy (...) w P. zwołanym na dzień 24 czerwca 2015 r. w obecności notariusza podjęta została uchwała nr (...) w sprawie stosowania ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w stosunku do budynku położonego w obrębie nieruchomości położonej w P., przy (...) oraz uchwała nr (...) w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Na zebraniu tym, ale już bez obecności notariusza podjęto również uchwałę nr (...) w sprawie wyboru i ustalenia wynagrodzenia zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy (...) w P. oraz uchwałę nr (...) w sprawie wyboru administratora nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P.. Do udziału w głosowaniu dopuszczoną znaczną ilość osób, które nie legitymowały się pełnomocnictwem w formie aktu notarialnego (poza pełnomocnictwem udzielonym przez (...)), co w świetle zapisów kodeksu cywilnego (art. 99 § 1 i art. 158 k.c.) uniemożliwiło podjęcie przez nie decyzji w zakresie zmiany statusu prawnego nieruchomości. Do dokonania czynności prawnej w formie aktu notarialnego, pełnomocnictwa również powinny być udzielone w formie aktu notarialnego. W trakcie przeprowadzania głosowania nad uchwałami nie zabezpieczono też w sposób właściwy warunków do pracy komisji skrutacyjnej - praca tej komisji odbywała się przy stole prezydialnym w trakcie rozmów z Przewodniczącym Zebrania, na sali gromadzącej wszystkich zainteresowanych. Uchwały nr (...) będące konsekwencjami uchwały nr (...) nie powinny się również zdaniem powoda ostać. Znaczna ilość osób z niewłaściwymi pełnomocnictwami przy nieznaczącej przewadze głosów (udziałów) oddanych za przyjęciem uchwały uzasadnia celowość i konieczność wniesienia pozwu.

W odpowiedzi na pozew z dnia 11 września 2015 r. pozwany Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w P. wniósł o oddalenie powództwa w całości. Pozwana podniósł, że roszczenia powoda objęte żądaniem pozwu są całkowicie

bezasadne i z tego względu powinny zostać oddalone w całości. Ustosunkowując się do zarzutów i twierdzeń powoda zgłoszonych w pozwie, strona pozwana zaprzeczyła wszelkim jego twierdzeniom i zarzutom.

Na rozprawie w dniu 08 kwietnia 2016 r. powód podniósł dodatkowo, iż doszło do nieprawidłowości związanych z próbą zwołania obowiązkowego rocznego zebrania członków wspólnoty w marcu 2016 r., nieprawidłowości w związku z podejrzeniem podrobienia podpisów osób podpisanych na wniosku o zwołanie zebrania, a także nieprawidłowości związanych z ustaleniem, że jeden z członków wspólnoty mieszkaniowej nie żył w dacie zebrania, które odbyło się 24 czerwca 2015 r. Wskazano nadto na nieprawidłowości związane z czynnościami nowego zarządcy – zarówno w aspekcie czynności faktycznych (remonty, zajmowanie miejsc parkingowych) jak i dotyczących obiegu dokumentów finansowych utrudniających powodowi jako inwestorowi i podmiotowi posiadającemu znaczną liczbę udziałów w nieruchomości wspólnej dokonywanie rozliczeń księgowych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na działce gruntu nr (...) o powierzchni (...) ha, położonej w P. przy (...) dla której Sąd Rejonowy w (...) VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), zostały wybudowane przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w P., jako inwestora, dwa połączone ze sobą budynki mieszkalne, z których następnie zaczęły wyodrębniać się poszczególne lokale mieszkalne i niemieszkalne (garaże). (okoliczność bezsporna).

Przedmiotowe budynki zostały oddane do użytkowania pod koniec 2011 r., a pierwszy z wyodrębnionych lokali został ujawniony w księdze wieczystej nr (...), w dniu 16 lipca 2012 r. i w ten sposób powstała Wspólnota Mieszkaniowa. Pierwotnie zarząd nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej powierzony został (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. jako inwestorowi. (okoliczność bezsporna, dowód z przesłuchania W. O., protokół rozprawy z dnia 8 kwietnia 2016 r., czas od 00:15:04 do 00:37:39, k. 107).

W dniu 21 sierpnia 2012 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. zawarła z (...) umowę wyodrębnienia i sprzedaży lokalu w przedmiotowej inwestycji. Jednocześnie w akcie notarialnym wyodrębnienia i sprzedaży lokalu, na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali zarząd nieruchomością wspólną został powierzony (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.. Zarządca nieruchomości został upoważniony do podejmowania wszelkich decyzji w sprawach nie przekraczających zakresu zwykłego zarządu, w tym m.in. do podpisywania umów na dostawę mediów, otwarcie i prowadzenie konta wspólnoty, reprezentowanie wspólnoty wobec urzędów, osób fizycznych i prawnych (dowód: akt notarialny k. 74 – 80).

W piśmie z dnia 29 kwietnia 2015 r. oraz z dnia 8 maja 2015 r. właściciele lokali w budynku położonym w obrębie nieruchomości przy (...) w P. wnieśli o zwołanie zebrania właścicieli lokali na dzień 20 maja 2015 r. Ostatecznie nie doszło do tego zebrania. (dowód: wnioski k. 93 – 98).

Pismem z dnia 25 maja 2015 r. właściciele lokali w budynku położonym w obrębie nieruchomości przy (...) w P. z uwagi na fakt, iż obecny administrator nieruchomości przy ul. (...) w P., nie wykonał swojego ustawowego obowiązku zwołania zebrania właścicieli lokali pomimo skierowania stosownego wniosku w tym zakresie, zwołali zebranie właścicieli lokali na dzień 24 czerwca 2015 r. w celu podjęcia następujących uchwał: w sprawie stosowania ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (uchwała nr (...), w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną (uchwała nr (...), w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (uchwała nr (...), w sprawie wyboru licencjonowanego zarządcy nieruchomości (administratora) Wspólnoty Mieszkaniowej (uchwała nr (...)), w sprawie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (uchwała nr 5). (dowód: pismo w sprawie zwołania zebrania właścicieli lokali k. 90 – 92).

W dniu 24 czerwca 2015 r. w P. o godz. (...) w Szkole Podstawowej z Oddziałami Integracyjnymi nr (...) w P. przy ul. (...) przy obecności notariusza G. D., odbyło się Zebranie Właścicieli Lokali budynku przy (...) w P.. Podczas tego zebrania podjęto uchwałę nr (...) w sprawie stosowania ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Działając na podstawie art. 24⁽¹⁾ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.) postanowiono, że od dnia 24 czerwca 2015 r. w zakresie praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością

wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm.). Za uchwałą nr (...) oddano 52,72 % głosów, przeciw uchwale oddano 42,03 %, wstrzymało się od głosowania 1,63 % głosów, nieobecnych na zebraniu jest 3,62 % głosów. (dowód: akt notarialny k. 4 – 11).

W tym samym dniu podjęto również uchwałę nr (...) w sprawie sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Z dniem 24 czerwca 2015 r. zmieniono sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną przy (...) w ten sposób, że odwołano zarząd sprawowany przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w P. oraz uchwalono, że zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie przez właścicieli lokali oraz osoby fizyczne spoza ich grona wybrane na zebraniu w trybie art. 20 ustawy o własności lokali. (dowód: akt notarialny k. 4 – 11).

W dniu 24 czerwca 2015 r. podjęto również uchwałę nr (...) w sprawie wyboru i ustalenia wynagrodzenia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul.(...) w P.. Wybrano Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w osobach: P. K., B. S. i J. S.. (dowód: uchwała nr (...)k. 12).

W dniu 24 czerwca 2015 r. podjęto również uchwałę nr (...)w sprawie wyboru administratora nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P.. Postanowiono powierzyć wykonywanie funkcji administratora nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. od dnia 1 lipca 2015 r. Przedsiębiorstwu (...) s.j. J. i P. D. ul. (...) w P.. (dowód: uchwała nr (...) k. 13).

T. B., A. C., M. C., J. M., A. M., L. B. zostali umocowani jako pełnomocnicy do reprezentowania swoich mocodawców – właścicieli lokali nieobecnych na zebraniu w dniu 24 czerwca 2015 r. w zakresie : zabierania głosu, zgłaszania wniosków, głosowania w ich imieniu nad wszystkimi podejmowanymi uchwałami objętymi porządkiem zebrania oraz nad uchwałami zgłoszonymi na zebraniu właścicieli, w tym nad uchwałami: w sprawie stosowania ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (uchwała (...)), w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną (uchwała nr (...) w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (uchwała nr (...)), w sprawie wyboru licencjonowanego zarządcy nieruchomości (administratora) Wspólnoty Mieszkaniowej (uchwała nr (...) w sprawie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (uchwała nr (...)) – pełnomocnicy ci głosowali za przyjęciem uchwał, pełnomocnictw udzielono w zwykłej formie pisemnej; W. M. jako pełnomocnik Ł. Ł., J. B., A. G. został upoważniony do „reprezentowania na wszelkich zebraniach właścicieli lokali w budynku położonym w obrębie nieruchomości przy ul. (...) w P., zwołanych w trybie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, jak również o podejmowaniu uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów. Niniejsze pełnomocnictwo obejmuje w szczególności wykonywanie na tych zebraniach wszelkich praw wynikających z przysługującego im prawa własności lokalu położonego w budynku przy ul. (...)w P. oraz przysługującego udziału we współwłasności nieruchomości umiejscowionej pod tym samym adresem, w tym do uczestniczenia na tych zebraniach oraz do wykonywania prawa głosu oraz oddawania głosu w drodze indywidualnego zbierania głosów” – pełnomocnik w imieniu mocodawców głosował przeciwko uchwałom, pełnomocnictw udzielono w formie pisemnej. (dowód: pełnomocnictwa k. 17 – 27). W głosowaniach w imieniu (...) jako podmiotu, któremu przysługiwało prawo własności części wyodrębnionych lokali – brał udział pełnomocnik M. K.; pełnomocnictwo, na podstawie którego osoba ta brała udział w głosowaniach, udzielone zostało w formie aktu notarialnego (k. 14-16).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przytoczonych powyżej dokumentów lub ich odpisów i kopii, które uznał za wiarygodne, nie znajdując podstaw do kwestionowania ich prawdziwości, biorąc pod uwagę fakt, że również strony niniejszego postępowania nie podważały ich wiarygodności.

Sąd na podstawie art. 217 § 2 i 3 k.p.c. nie uwzględnił wniosków powoda o : dopuszczenie dowodu z akt sprawy, z orzeczeń znajdujących się w aktach organu postępowania karnego prokuratury rejonowej i sądu rejonowego na okoliczność podrobienia podpisów, o zobowiązanie strony pozwanej do przedstawienia pełnej dokumentacji dot. próby zwołania zebrania rocznego do końca kwartału następnego roku, chodzi o zebranie w dniu 29 marca 2016 r., o zobowiązanie strony przeciwnej do przedstawienia dokumentu o zgonie jednego ze współwłaścicieli lokalu wskazanego na poz. 1 wykazu dostarczonego przez stronę przeciwną. W ocenie Sądu złożone przez powódkę wnioski

dowodowe były spóźnione. Wnioski powódki mogły i powinny być zgłoszone już w pozwie, gdyż dotyczyły okoliczności, które winny być w nim podniesione. Nie wystąpiły żadne wyjątkowe okoliczności uzasadniające uwzględnienie złożonych z opóźnieniem wniosków dowodowych. Art. 227 k.p.c. stanowi, że przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, a według art. 217 § 1 k.p.c. strona może aż do zamknięcia rozprawy przytaczać okoliczności faktyczne i dowody na uzasadnienie swoich wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej, nie oznacza to, że sąd obowiązany jest przeprowadzić każdy dowód zgłoszony w postępowaniu na okoliczność dotyczącą istoty sporu. Z treści art. 217 § 2 k.p.c. wynika, że sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, za wyjątkiem przypadków enumeratywnie wymienionych w tym przepisie, a mianowicie jeśli strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich we właściwym czasie bez swojej winy lub, że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy, albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Jeśli zatem wskazane wyjątki nie występują, to obowiązkiem sądu jest pominięcie spóźnionych twierdzeń i dowodów, co wprost wynika z użycia przez ustawodawcę zwrotu „Sąd pomija”, nie zaś „może pomijać” lub innego pozwalającego na pozostawienie kwestii dopuszczenia spóźnionych dowodów swobodnej ocenie sądu. O tym, czy dane twierdzenie lub dowód zostały zgłoszone w terminie rozstrzyga przede wszystkim treść art. 207 k.p.c. w tym § 6 tego artykułu, w świetle którego spóźnione są twierdzenia i dowody, których strona nie zgłosiła w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym. Zaznaczyć należy, że złożenie dalszego pisma przygotowawczego może nastąpić tylko w warunkach określonych w art. 207 § 3 k.p.c., a zatem na zarządzenie przewodniczącego przed pierwszym posiedzeniem wyznaczonym na rozprawę lub na podstawie postanowienia sądu. Brzmienie art. 207 k.p.c. oraz art. 217 § 2 k.p.c. zostało nadane nowelizacją kodeksu postępowania cywilnego wprowadzoną ustawą z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2011.233.1381) i obowiązuje z dniem 3 maja 2012 r. znajdując zastosowanie do postępowań wszczętych w tym dniu. Wskazana nowelizacja wyeliminowała odrębne postępowania procesowe dla spraw gospodarczych, lecz jednocześnie wprowadziła regulacje mające na celu zapewnienie sprawności postępowania cywilnego poprzez nałożenie na stronę obowiązku możliwie najszybszego przedstawienia dowodów i twierdzeń, koncentrację materiału dowodowego i ograniczenie możliwości nadużywania przez strony uprawnień procesowych, w tym polegających na składaniu pism przygotowawczych. Wyrazem ogólnego kierunku zmian jest dodanie § 2 do art. 6 o brzmieniu: „strony i uczestnicy postępowania obowiązani są przytaczać wszystkie okoliczności faktyczne i dowody bez zwłoki, aby postępowanie mogło być przeprowadzone sprawnie i szybko”. Ustawodawca wprowadził konkretne regulacje, które mają skłaniać strony do przytaczania okoliczności faktycznych i powoływania dowodów we właściwym, najwcześniejszym z możliwych, czasie. Należą do nich wskazane przepisy art. 207 k.p.c. w szczególności § 3, 6 i 7 i art. 217 § 2. W projekcie ustawy nowelizującej wskazano, że przepis art. 217 k.p.c. w nowym brzmieniu utrzymuje zasadę, że strony mogą prezentować materiał procesowy do zamknięcia rozprawy, ale jednocześnie przewiduje, że sąd pomijać będzie spóźnione twierdzenia i dowody, chyba, że strona nie zgłosiła ich we właściwym czasie bez swej winy lub uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy, albo wystąpią inne wyjątkowe okoliczności. W ten sposób ustanowiony został tzw. system dyskrecjonalnej władzy sędziego jako zasadnicza metoda koncentracji materiału procesowego prezentowanego przez strony. Od oceny sądu zależeć będzie, czy strona mogła i z uwagi na naturalny przebieg procesu powinna była powołać twierdzenia lub dowód wcześniej ze względu na jego łączność z materiałem poprzednio zaprezentowanym. Ustalenie, że doszło do opóźnienia w prezentacji twierdzenia lub dowodu, obliguje sąd do jego pominięcia. Przenosząc powyższe uwagi na grunt rozpoznawanej sprawy jeszcze raz należy podkreślić, że nie istniały podstawy do uwzględnienia wniosków dowodowych zgłoszonych przez powoda, albowiem obowiązkiem powoda było precyzyjne, rzeczowe i wyczerpujące przedstawienie podstaw faktycznych żądania i zaferowanie materiału dowodowego na ich poparcie już w pozwie. Zaznaczyć też należy, że nie istniały żadne z wyjątków przewidzianych w powyższych przepisach, według których sąd może dopuścić spóźnione twierdzenia i dowody; nie zachodzi przypadek zgłoszenia ich bez winy powoda, albowiem jak to zostało wyżej wskazane - fakt ewentualnego przyjęcia nowej koncepcji linii obrony nie stanowi usprawiedliwienia, co do składania dowodów na tym etapie postępowania. Powód nie wskazał też, aby zachodziły inne wyjątkowe okoliczności, przeprowadzenie zaś wnioskowanych dowodów prowadziłyby do zbędnego przedłużenia postępowania. Podnieść nadto należy, iż ewentualne podrobienie podpisów pod wnioskami o zwołanie zebrania – co nie zostało potwierdzone w postępowaniu karnym – pozostaje bez znaczenia dla przedmiotu postępowania w sprawie niniejszej z uwagi na bezsporny fakt, iż zebranie odbyło się i wzięła w nim udział wystarczająca do podjęcia stosownych uchwał liczba uprawnionych do

głosowania; dokumenty zgromadzone w aktach postępowania przygotowawczego nie pozwoliły na wniesienie aktu oskarżenia, ani tym bardziej uzyskanie wiążącego sąd cywilny orzeczenia. Okoliczność, iż jeden z właścicieli lokali nie żył w dacie głosowania, była znana powodowi na etapie sporządzenia pozwu – powód wskazywał, iż nieudowodnione pozostaje następstwo prawne osób podpisanych w pozycji 1. tabeli; powód z jednej strony powinien udowodnić wystąpienie określonego naruszenia zasad głosowania, z drugiej zaś już na zebraniu mógł stwierdzić, iż osoba, której przysługiwała własność lokalu nie jest obecna, a głosują prawdopodobnie osoby będące jej spadkobiercami – tymczasem okoliczności z tym związane podniesione zostało dopiero na etapie rozprawy. Odnośnie dokumentacji dotyczącej zwołania obowiązkowego zebrania rocznego to nie sprecyzowano, jaka to dokumentacja powinna zostać przedłożona przez pozwanego, przy czym powód jako również członek wspólnoty mieszkaniowej mógł przedstawić choćby zawiadomienia o zebraniu, które bezspornie zostały mu przesłane, a które obecnie kwestionuje. Niezależnie od powyższych uwag zasadnym wydaje się przyjęcie, iż zgłoszenie na etapie rozprawy kolejnych zarzutów dotyczących rzekomej wadliwości zaskarżonych uchwał dokonane zostało z naruszeniem terminu zawitego wynikającego z art. 25 ust. 1a Ustawy o własności lokali; zdaniem Sądu regulacja ta stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, a zatem po upływie terminu zawitego nieskuteczne jest powoływanie dalszych podstaw i twierdzeń uzasadniających uchylenie uchwały (por. wyrok SA w Krakowie z 19.02.2004, I ACa 1297/03, OSA 2004/12/46 i wyrok SA w Krakowie z 30.11.2012, I ACa 1116/12, LEX 1289468).

Sąd zważył co następuje:

Powództwo jako niezasadne nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ustawy o ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 z zm.) 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; powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie 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; zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

Sąd w pierwszej kolejności odniósł się do tego, czy właściciele lokali przy ul. (...) w P., podejmując zaskarżone uchwały stanowili wspólnotę mieszkaniową. Zgodnie z art. 24⁽¹⁾ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według większości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zawiera też inny przypadek utworzenia wspólnoty mieszkaniowej w oparciu o art. 26 u.s.m., na podstawie którego to wspólnota powstaje z mocy prawa z chwilą wyodrębnienia własności ostatniego z lokali w danym budynku lub budynkach położonych na danej nieruchomości. Art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w brzmieniu obowiązującym od 31 lipca 2007 r., stanowi, że jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni. Za moment powstania wspólnoty, - choć żaden przepis tego nie reguluje wprost – można uznać też chwilę, w której powstaje odrębna własność pierwszego wyodrębnionego lokalu. Prawo to wymaga wpisu do księgi wieczystej. Jest on konstytutywny, czyli powoduje powstanie nowego stanu prawnego. Przenosząc powyższe rozważania prawne do rozpoznawanej sprawy Sąd doszedł do wniosku, że skoro poza sporem w sprawie pozostawało, że własność wszystkich lokali przy ul. (...)w P. została już wyodrębniona, a także, że pierwszy wpis w księdze wieczystej miał miejsce w dniu 16 lipca 2012 r. to należy uznać, co ostatecznie przyznał prezes spółdzielni, iż do powstania wspólnoty doszło właśnie w tym dniu. Oznacza to, że Wspólnota Mieszkaniowa istniała z mocy prawa w dniach podjęcia zaskarżonych uchwał. W tej sytuacji Sąd uznał, iż powołanie się w uchwale nr 1 z dnia 24 czerwca 2015 r. na art. 24⁽¹⁾ u.s.m., sugerując jakoby wcześniej

przepisy ustawy o własności lokali nie miały zastosowania do zarządu tą nieruchomością jest mylące i jednocześnie zbędne, skoro Wspólnota i tak powstała już wcześniej z mocy ustawy. Strony ostatecznie w tej kwestii prezentowały tożsame stanowisko, że Wspólnota ta powstała już z mocy prawa w dniu 16 lipca 2012 r. z chwilą dokonania wpisu odrębnej własności pierwszego lokalu; uchwała nr (...) w istocie była zbędna, aczkolwiek brak powodów, by uznawać ją za nieważną – w istocie stanowiła pewną manifestację niezależności wspólnoty mieszkaniowej od (...) w związku z uzurpowaniem sobie przez Spółdzielnię praw do stanowienia o nieruchomości oraz narastającym konfliktem między indywidualnymi właścicielami lokali mieszkalnych i Spółdzielnią.

Ustosunkowując się do zasadniczego zarzutu strony powodowej, tj. dotyczącego formy, w jakiej powinno zostać udzielone pełnomocnictwo do reprezentowania właściciela lokalu na zebraniu, Sąd stoi na stanowisku, że w świetle obowiązujących przepisów prawa, pełnomocnictwo takie może zostać skutecznie udzielone również w zwykłej formie pisemnej – także w wypadku wymogu ustawowego protokołowania głosowania przez notariusza w sytuacji opisanej w dyspozycji art. 18 ust. 2a Ustawy o własności lokali. Powoływanie się przez powoda na treść art. 158 k.c. w zw. z art. 99 § 1 k.c. jest zdaniem Sądu nietrafne, gdyż przepisy te dotyczą odmiennych okoliczności niż ma to miejsce w niniejszej sprawie; przepisy te jako wyjątek od zasady możliwości udzielania pełnomocnictwa do dokonania danej czynności w dowolnej formie, co wynika z art. 60 k.c., wprowadzają wymóg udzielania pełnomocnictwa w szczególnej formie (np. w formie aktu notarialnego) w przypadku, gdy czynność, do której pełnomocnictwo to miałoby zostać udzielone również wymaga zachowania takiej szczególnej formy. Przywołany przez powoda art. 158 k.c. dotyczy wymogu zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości w formie aktu notarialnego i stanowi, że umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości, zobowiązanie powinno być w akcie wymienione. Oczywistym jest zatem, że w myśl przepisu art. 99 § 1 k.c. pełnomocnictwo do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości powinno zostać udzielone w formie aktu notarialnego. Jednakże pełnomocnictwa załączone do pozwu i kwestionowane przez powoda nie zostały udzielone do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a wyłącznie do reprezentowania osób udzielających tych pełnomocnictw na zebraniu właścicieli lokali, w tym do zabierania głosu, zgłaszania wniosków oraz głosowania nad uchwałami nie dotyczącymi statusu prawnego nieruchomości - tym samym w zupełności wystarczające było udzielenie tych pełnomocnictw w zwykłej formie pisemnej. Mając powyższe na uwadze, zakwestionowane przez powoda pełnomocnictwa udzielone przez właścicieli poszczególnych lokali do reprezentowania ich na zebraniu właścicieli lokali, sporządzone w zwykłej formie pisemnej, były w pełni skuteczne i uprawniały pełnomocników do oddania ważnych głosów w imieniu swoich mocodawców. W wyroku z dnia 15 października 2002 r. II CKN 1479/00 Sąd Najwyższy wskazał, że udzielone przez właściciela lokalu umocowanie do głosowania nad zmianą sposobu liczenia większości głosów, o jakim mowa w art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.) wymaga dla swej skuteczności pełnomocnictwa rodzajowego; ustawa o własności lokali nie normuje kwestii formy pełnomocnictwa udzielonego przez poszczególnych właścicieli, dlatego zastosowanie mają tu przepisy kodeksu cywilnego (art. 1 ust. 2 Ustawy), z czym związana jest kwestia charakteru przedmiotowych pełnomocnictw występujących w sprawie. Art. 98 k.c. stanowi, że pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu, do czynności przekraczających zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do szczególnej czynności. 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 jakich 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, dla ustalenia rzeczywistej woli reprezentowanego mają zastosowanie reguły interpretacyjne obowiązujące przy tłumaczeniu oświadczeń woli (art. 56 i 65 k.c.) (tak w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1998 r., II CKN 866/97, OSNC 1999, nr 3, , poz. 66). Przedmiotem głosowania były uchwały w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym. Z tego względu – zgodnie z art. 98 k.c. do dokonania powyższych czynności potrzebne były pełnomocnictwa rodzajowe. Pełnomocnictwa udzielone T. B., A. C., M. C., J. M.,

A. M. i L. B. w sposób szczegółowy określały swój zakres – osoby te głosowały za uchwałami; z drugiej strony można mieć w tym kontekście zastrzeżenia do pełnomocnictw udzielonych osobom, które głosowały przeciwko uchwałom : wydają się tutaj wadliwymi być zarówno pełnomocnictwa udzielone W. M., jaki i M. K. (niezależnie od faktu, iż (...) udzielił pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego). Słusznie również pełnomocnik pozwanego podniósł, że sam wymóg protokolowania uchwały nie oznacza, iż mamy do czynienia ze szczególną formą czynności prawnej - ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. prawo o notariacie (Dz. U. z 2014 r., poz. 164 ze zm.) w art. 79 rozróżnia czynności notarialne, do których zalicza m.in. sporządzanie aktów notarialnych oraz spisywanie protokołów. Mając powyższe na uwadze, jak również treść art. 18 ust. 2a zd. 1 ustawy, zgodnie z którym zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza, nie ulega najmniejszej wątpliwości, że do podjęcia uchwały nr (...)z dnia 24 czerwca 2015 r. (która powinna być zostać i została zaprotokołowana przez notariusza zgodnie z art. 18 ust. 2 a ustawy) oraz uchwał nr (...) z dnia 24 czerwca 2015 r. (które nie podlegały nawet obowiązkowi zaprotokołowania ich przez notariusza zgodnie z art. 18 ust. 2 a ustawy) nie było wymagane legitymowanie się przez pełnomocników dokumentem pełnomocnictwa udzielonym im w formie aktu notarialnego. Żadna z czynności, do których właściciele niektórych lokali udzielili pełnomocnictwa nie była bowiem objęta koniecznością sporządzenia jej w formie aktu notarialnego. Ponadto, co należy podkreślić, uchwała nr 2 wymagała wyłącznie zaprotokołowania jej przez notariusza, co nie może być utożsamiane z czynnością sporządzenia aktu notarialnego. Dla zapewnienia najlepszego porządku i sprawności w przebiegu zebrania właścicieli lokali w dniu 24 czerwca 2015 r., udział notariusza w protokolowaniu przebiegu zebrania rozpoczął się już wraz z rozpoczęciem zebrania i obejmował zatem nie tylko zaprotokołowanie uchwały nr 2, ale również uchwały nr 1. Nie ulega zatem wątpliwości, iż na zebraniu właścicieli lokali w dniu 24 czerwca 2015 r. zostały zachowane wszelkie wymogi związane z podejmowanymi uchwałami określone w obowiązujących przepisach prawa. Akt oddania głosu przez członka wspólnoty stanowi szczególny rodzaj oświadczenia woli, dla którego skuteczności nie jest wymagana szczególna forma; przejawem oświadczenia woli jest oddanie głosu poprzez chociażby tylko podniesienie ręki – konieczność zaprotokołowania uchwały przez notariusza pozostaje zatem bez związku z formą wyrażenia woli przez członka wspólnoty, a tym samym również i konieczną formą pełnomocnictwa.

Odnosząc się do kolejnego zarzutu powoda, jakoby w trakcie przeprowadzania głosowania nad uchwałami nie zabezpieczono w sposób właściwy warunków do pracy komisji skrutacyjnej, a komisja ta pracowała przy stole prezydialnym w trakcie rozmów z przewodniczącym zebrania, na sali gromadzącej wszystkich zainteresowanych, zarzut ten jest również nieuzasadniony, albowiem powód nie przedstawił na tę okoliczność żadnych dowodów, poza swoim twierdzeniem w tym zakresie. W szczególności nie wykazano, jak obecność przewodniczącego zebrania mogła wpłynąć na obliczenie wyniku głosowania, skoro powód nie kwestionuje przecież zapisów w rubrykach tabeli i obliczenia udziałów; zwrócić należy uwagę, iż wyniki głosowania były weryfikowane z uwzględnieniem zarzutów zgłoszonych przez (...).

Oдноśnie zarzutu strony powodowej, że zebranie właścicieli lokali przy u. (...) w P. zostało przeprowadzone nieprawidłowo, albowiem powód zakwestionował podpis jednego z właścicieli na wnioskach z dnia 29 kwietnia 2015 r. i 8 maja 2015 r. o zwołaniu zebrania właścicieli lokali, wskazać należy, że ta kwestia pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Zebranie z dnia 24 czerwca 2015 r. odbyło się w związku z pismem właścicieli lokali z dnia 25 maja 2015 r., a nie w związku z wnioskiem z dnia 29 kwietnia 2015 r., czy też wnioskiem z dnia 8 maja 2015 r. Wnioski z dnia 29 kwietnia 2015 r. i z dnia 8 maja 2015 r., wskazujące na proponowany termin zebrania na dzień 20 maja 2015 r., nie zostały bowiem przez stronę powodową uwzględnione, dlatego też pismem z dnia 25 maja 2015 r. właściciele lokali samodzielnie zwołali zebranie na dzień 24 czerwca 2015 r., podczas którego podjęte zostały zaskarżone przez powoda uchwały. Z tych względów chociażby zarzut związany z rzekomym niewłaściwym podpisem jednej osoby na wniosku z dnia 29 kwietnia 2015 r. oraz wniosku z dnia 8 maja 2015 r. jest całkowicie bezprzedmiotowy. Zgodnie z wyrokiem SA w Warszawie z 23 czerwca 2015 r. (VI ACa 1157/14, LEX 1798743) uchybienia formalne, których dopuszczono się przed zebraniem wspólnoty mogą być podstawą do uchylenia podjętych uchwał tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały one wpływ na treść tych uchwał – w sprawie niniejszej powód niewątpliwie nie sprostał ciężarowi dowodu w tym zakresie.

Podniesiony przez stronę powodową zarzut, że podjęte uchwały są sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz naruszają interes powoda jest również nieskuteczny. Fakt zmiany sposobu zarządu i zarządcy sam przez się nie może stanowić podstawy do uznania, iż zarządzanie nieruchomością odbywa się w sposób niezgodny z zasadami prawidłowej gospodarki – zmiana sposobu zarządu sama w sobie nie ma charakteru czynności sprzecznej z zasadami prawidłowej gospodarki, tym bardziej nie jest sprzeczna z przepisami, które wprost dopuszczają możliwość zmiany sposobu zarządu ustalonego w umowie. Interes powoda wyraża się w dążeniu do zagwarantowania sobie dalszego faktycznego zarządzania nieruchomością i jest wywodzony z faktu, iż do starania i nakłady Spółdzielni pozwoliły na wybudowanie budynku – tak rozumiany interes powoda nie może stanowić podstawy kwestionowania uchwały o zmianie zarządcy, odrębną natomiast kwestią są ewentualne rozliczenia wzajemnych roszczeń pomiędzy Wspólnotą a Spółdzielnią. W przypadku, gdy członkowie Wspólnoty będą niezadowoleni ze sprawowanego zarządu, uchwała podjęta w tej kwestii może być zmieniona – i tylko w ten sposób zdaniem Sądu możliwa jest weryfikacja i ocena działań podmiotu zarządzającego; nawet rzekome nieprawidłowości po stronie zarządu i zarządcy nie mogą stanowić podstawy do „wstecznego” uznania uchwały zmieniającej sposób zarządu za wadliwą w kontekście negatywnej oceny działań nowego zarządcy. Sąd podziela ugruntowane stanowisko w judykaturze i doktrynie, zgodnie z którym uchwały wspólnoty mieszkaniowej nie korzystają z atrybutów prawomocności formalnej, ani nie wywołują skutków prawomocności materialnej. Uchwały wspólnoty są wyrazem aktualnej woli właścicieli lokali co do tego, jak powinny być uregulowane poszczególne sprawy dotyczące nieruchomości wspólnej, a przy tym właściciele mogą zmieniać lub modyfikować swoje dotychczasowe stanowisko w tym zakresie w sposób dowolny. W judykaturze wskazuje się, że uprawnienie to ogranicza jedynie zasada ochrony praw nabytych, stąd tylko uchwała wspólnoty, która stanowi podstawę nabycia przez właściciela lokalu konkretnych praw, nie może być dowolnie zmieniona lub uchylona (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2001 r. VCKN 532/00, Lex nr 52759). Ugruntowanym jest w orzecznictwie stanowisko, zgodnie z którym naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 Ustawy o własności lokali stanowi kategorię obiektywną, ocenianą w świetle zasad współżycia społecznego (por. np. wyrok SA w Warszawie z 19.05.2011, I ACa 35/11, LEX 1120118) – w sprawie niniejszej nie sposób takiego naruszenia obiektywnie dostrzec; oczywistym jest, że z kolei naruszenie subiektywnego interesu właściciela lokalu poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 Ustawy (por. np. wyrok SA w Szczecinie z 27.02.2014, I ACa 867/13, LEX 1459064).

Podstawą zaskarżenia uchwały wspólnoty z uwagi na niezgodność z prawem oprócz zarzutów proceduralnych mogą być również zarzuty o charakterze merytorycznym : w sprawie niniejszej oznaczałoby to konieczność wykazania przez powoda, iż treść zaskarżonych uchwał pozostaje w sprzeczności z przepisami prawa. W ocenie Sądu jak wskazano wyżej, żadna z w/w uchwał ze swej istoty nie może być uznana za sprzeczną z prawem materialnym : uchwała były wyrazem suwerennej woli większości członków wspólnoty – mniejszość, do której należy Spółdzielnia, winna uszanować stanowisko wyrażone przez wspólnotę w uchwałach. Sąd nie był władny, odnosząc się do zarzutów merytorycznych powoda, wydać orzeczenia równoznaczne z powzięciem de facto za wspólnotę uchwał o treści sprzecznej z wolą jej członków – prawo właścicieli do zaskarżania uchwał nie oznacza bowiem, iż mają oni możliwość wymuszania na drodze sądowej, by wspólnota podjęła uchwałę określonej treści (por. wyrok SN z 07 lutego 2002 r., I CKN 489/00, OSNC 2002/12/157). Sąd w sprawie niniejszej nie stwierdził również, aby istotnie wystąpiły uchybienia skutkujące nieważnością zaskarżonych uchwał w odniesieniu do możliwości ustalenia ich nieważności na podstawie art. 189 kpc; powód nie wnosił również o ustalenie nieistnienia podjętych uchwał (w szczególności w odniesieniu do podstawowego zarzutu niewłaściwie udzielonych pełnomocnictw) – Sąd będąc związanym wskazaną podstawą prawną i faktyczną powództwa oraz sformułowanym żądaniem w istocie nie mógł z własnej inicjatywy poszukiwać rozstrzygnięcia, które byłoby dopasowane do żądania pozwu, które jak się zdaje odwoływało się jedynie do trybu przewidzianego w art. 25 Ustawy o własności lokali; widoczny jest dysonans między żądaniem pozwu, a podstawą prawną żądania – z jednej bowiem strony powód kwestionuje formalną poprawność zaskarżonych uchwał (a więc wskazuje podstawę stwierdzenia ich nieistnienia), z drugiej zaś formułuje żądanie w oparciu o art. 25 Ustawy – a więc pośrednio przyznaje, że uchwały te zostały formalnie skutecznie podjęte (por. wyrok SN z 30.09.2015, I CSK 773/14, LEX 1799978 oraz wyrok SA w Warszawie z 17.03.2015, VI ACa 1866/13, LEX 16676666).

Z przedstawionych wyżej przyczyn, Sąd nie uwzględnił powództwa, wskazane przez powódkę okoliczności nie dawały żadnych podstaw do uchylenia czy też stwierdzenia nieważności zaskarżonych uchwał.

O kosztach sądowych Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na koszty procesu poniesione przez stronę pozwaną składają się koszty zastępstwa procesowego powiększone o opłatę skarbową od pełnomocnictwa co łącznie dało kwotę 197 zł (§ 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, Dz. U. nr 163, poz. 1349).

Z tych względów orzeczono jak w sentencji.