

**Sygn. akt XIV C 248 / 16**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 30 czerwca 2017 r.**

Sąd Okręgowy w P. XIV Wydział Cywilny z siedzibą w P.

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO J. Grudziński

Protokolant st. prot. sąd. A. Oszczypała

po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2017 r. w P.

sprawy z powództwa **M. H. (H.)**

**przeciwko (...) Osiedle (...), B, C w W.**

o ustalenie

1. Oddała powództwo;
2. Zasądza od powoda M. H. na rzecz pozwanej (...) Osiedle (...), B, C w W. kwotę 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

J. Grudziński

**Sygn. akt XIV C 248/16**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 16 lutego 2016 r. powód M. H. wniósł o:

- ustalenie przez sąd nieistnienia uchwały (...) (...) R. nr 1 A, B, C w W. nr (...) z dnia 24 października 2015 r. w przedmiocie odwołania powoda z funkcji zarządcy wskazanej wspólnoty mieszkaniowej, wyrażenia zgody na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej zapisu dotyczącego pełnienia przez powoda funkcji zarządcy wspólnoty, rozwiązania z powodem umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną i wyrażenia zgody na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej zapisu dotyczącego zawartej z powodem umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną

– z powodu podjęcia jej bez wymaganej większości głosów;

ewentualnie o:

- ustalenie nieważności uchwały (...) (...) R. nr 1 A, B, C w W. nr (...) z dnia 24 października 2015 r. w przedmiocie odwołania powoda z funkcji zarządcy wskazanej wspólnoty mieszkaniowej, wyrażenia zgody na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej zapisu dotyczącego pełnienia przez powoda funkcji zarządcy wspólnoty, rozwiązania z powodem umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną i wyrażenia zgody na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej zapisu dotyczącego zawartej z powodem umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną

– z powodu jej sprzeczności z przepisami prawa, w szczególności z przepisem art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali

- ustalenie przez sąd nieistnienia uchwały (...) (...) R. nr 1 A, B, C w W. nr (...) z dnia 24 października 2015 r. w przedmiocie wyłączenia zasady podejmowania uchwał większością głosów właścicieli lokali liczona według wielkości udziałów w stosunku do wszystkich uchwał podejmowanych na zebraniu w dniu 24 października 2015 r.

– z powodu podjęcia jej bez wymaganej większości głosów;

ewentualnie o:

- ustalenie nieważności uchwały (...) (...) R. nr 1 A, B, C w W. nr (...) z dnia 24 października 2015 r. w przedmiocie wyłączenia zasady podejmowania uchwał większością głosów właścicieli lokali liczona według wielkości udziałów w stosunku do wszystkich uchwał podejmowanych na zebraniu w dniu 24 października 2015 r.

– z powodu jej sprzeczności z przepisami prawa, w szczególności z przepisem art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Powód wniósł także o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że pełnił funkcję zarządcy nieruchomości wspólnej, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...). W dniu 24 października 2015 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali położonych na (...) R. nr 1 A,B,C. W zebraniu uczestniczyli właściciele 29 spośród 49 lokali, posiadających udziały w nieruchomości wspólne, reprezentujący 42,33 % udziałów. Na zebraniu członkowie (...) na (...) rzek nr 1 A,B,C w W., powołując się na przepis art. 23 ust. 2 u.w.l., postanowili, że wszystkie uchwały będą podejmowane według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. W dalszej kolejności członkowie Wspólnoty, obecni na zebraniu postanowili podjąć uchwałę, na mocy której odwołali powoda z funkcji zarządcy, wyrazili zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości wspólnej, zapisu dotyczącego umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną oraz wyrazili zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości wspólnej zapisu, dotyczącego umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną zawartej z powodem. Za przyjęciem uchwały głosowało 28 właścicieli lokali, jeden głosował przeciw, a jeden wstrzymał się od głosu. Zliczenie głosów nastąpiło według reguły jeden głos przypada na jednego właściciela. Z uwagi na fakt, że uchwała (...) została zaaprobowana jedynie przez ok. 40 % właścicieli lokali nie mogło dojść do zmiany trybu liczenia głosów, a zatem liczenie głosów przy podejmowaniu (...) odbywało się przy zachowaniu metody liczenia większości udziałami. Spowodowało to, że uchwały z uwagi na brak wymaganej przez ustawę większości nie zostały w ogóle podjęte. Powód wskazał, że posiada interes prawny w ustaleniu nieistnienia uchwał (...) i (...), bowiem jako zarządcy wspólnoty dotyczą one bezpośrednio m.in. jego prawa majątkowego – roszczenia o wypłatę wynagrodzenia, w szczególności tego, które jeszcze się nie zaktualizowało. W związku z faktem, że uchwała (...), jako nieistniejąca, nie spowodowała wypowiedzenia wiążącej go z pozwaną wspólnotą umowy o administrowanie, pozostaje nadal zarządcą nieruchomości. (k. 2-19)

Pismem z dnia 19 kwietnia 2016 r. powód rozszerzył powództwo poprzez:

- ustalenie przez Sąd nieistnienia uchwały (...) (...) R. nr 1 A,B,C, w W. nr (...) z dnia 24 października 2015 r., w przedmiocie powierzenia zarządzania nieruchomością wspólną firmie: (...), mieszczącej się przy ul. (...) w P., reprezentowanej przez D. R. i J. R. oraz zobowiązania M. H. do przekazania pełnej dokumentacji nieruchomości firmie: (...), mieszczącej się przy ul. (...) w P. w terminie określonym po ostatecznym zliczeniu głosów,

- z powodu podjęcia jej bez wymaganej większości głosów;

ewentualnie o:

- ustalenie nieważności uchwały (...) (...) R. nr 1 A,B,C, w W. nr (...) z dnia 24 października 2015 r., w przedmiocie powierzenia zarządzania nieruchomością wspólną firmie: (...), mieszczącej się przy ul. (...) w P., reprezentowanej przez D. R. i J. R. oraz zobowiązania M. H. do przekazania pełnej dokumentacji nieruchomości firmie: (...), mieszczącej się przy ul. (...) w P. w terminie określonym po ostatecznym zliczeniu głosów

- z powodu jej sprzeczności z przepisami prawa, w szczególności przepisem art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali. (k. 114-121)

W odpowiedzi na pozew z dnia 9 maja 2016 r. pozwana (...) R. nr 1 A,B,C w W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona pozwana wskazała, że mimo iż art. 189 k.p.c., jak i art. 58 k.c., nie wskazują terminu dla zaskarżenia uchwał, to przyjmuje się w orzecznictwie, że w tych przypadkach również obowiązuje termin, o którym mowa w art. 25 ust. 1a u.w.l. zatem powód uchybił temu terminowi. Następnie pozwana wskazała, że z aktu notarialnego z dnia 24 października 2015 r. wynika, że zebranie zwołano prawidłowo i reprezentowana na nim była większość właścicieli lokali położonych na (...) R. nr 1 A,B,C w W., to jest łącznie 30 spośród 49 właścicieli lokali, co stanowi 61,22 % wszystkich właścicieli lokali. Pozwana wskazała, że nie zachodzi przesłanka nieistnienia lub nieważności uchwał zaskarżonych przez powoda w postaci braku zebrania większości głosów właścicieli lokali pod przedmiotowymi uchwałami. Z ostrożności procesowej, strona pozwana wniosła zarzut abuzywności postanowień stanowiących podstawę powołania powoda na zarządcę i administratora pozwanej. Ponadto w październiku 2015 r. powód sam uznał za ważne uchwały, które w niniejszej sprawie podważa. Świadczy o tym okoliczność, że od dnia 24 października 2015 r. całkowicie porzucił jakiegokolwiek czynności na rzecz pozwanej. Pozwana wskazywała także na uchybienia powoda w sprawowaniu funkcji zarządcy oraz administratora. Ponadto, zdaniem pozwanej, powód nie posiada interesu prawnego, o którym mowa w art. 189 k.p.c. Pozwana podniosła, że w razie pozytywnego dla powoda rozstrzygnięcia powstanie dwuwładza – z jednej strony pozwaną będzie reprezentować powód, a z drugiej zarząd. Taki stan prawny nie jest pożądany i jest krytykowany w orzecznictwie. (k. 157-162)

Na rozprawie dnia 16 maja 2017 r. powód oświadczył, iż podtrzymuje swoje żądania. Pełnomocnik powoda wskazał, że powód ma interes prawny w ustaleniu nieistnienia bądź nieważności zaskarżonych uchwał, a to w celu potwierdzenia, że czynności dokonywane przez powoda w okresie od 24 października 2015 r. do 2016 r., czyli do podjęcia nowych uchwał były skuteczne, czy powód był upoważniony do podejmowania tych czynności. Pełnomocnik pozwanej wniosł o oddalenie powództwa. (nagranie rozprawy z dnia 16 maja 2017 r. k. 495)

Pismem z dnia 28 listopada 2016 r. pozwana wskazała, iż w toku postępowania pozwana ponownie przeprowadziła głosowanie i na podstawie uchwał podjętych w dniach 18 maja 2016 r., 24 maja 2016 r. i 25 maja 2016 r. uchwał (...), (...) i (...) dokonała odwołania zarządcy w osobie M. H. oraz wyboru nowego zarządcy. Powód nie zaskarżył przedmiotowych uchwał. W związku z tym, zdaniem pozwanej, powód utracił interes prawny w zaskarżeniu wskazanych w pozwie uchwał. (k. 367-370)

Pismem z dnia 20 czerwca 2017 r. powód cofnął powództwo w zakresie żądania ustalenia nieistnienia uchwały (...) (...) rzek nr 1 A,B,C w W. nr (...) z dnia 24 października 2015 r. w części zobowiązania M. H. do przekazania pełnej dokumentacji nieruchomości podmiotowi (...) mieszczącymi się przy ul. (...) w P. w terminie określonym po ostatecznym zliczeniu głosów, ewentualnie o ustalenie nieważności tej uchwały. (k. 508-514)

Na rozprawie dnia 29 czerwca 2017 r. pozwana nie wyraziła zgody na cofnięcie pozwu w tym zakresie. W związku z tym powód zrzekł się roszczenia w zakresie obejmującym cofnięcie pozwu. Powód podtrzymał swoje żądania i domaga się zasądzenia kosztów procesu w pełnym zakresie, wskazując, że zrzeczenie się roszczenia było związane z czynnościami pozwanej obejmujące podjęcie uchwał w maju 2016 r., a zatem w toku postępowania w niniejszej sprawie. Pozwana podtrzymała swoje stanowisko i wniosła o obciążenie kosztami procesu powoda w całości, również w zakresie w jakim powód zrzekł się roszczenia, wskazując, iż powód od początku nie miał interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia bądź nieważności uchwały (...) w zakresie, w którym nastąpiło zrzeczenie się roszczenia ((nagranie rozprawy z dnia 29 czerwca 2017 r. k. 518)

**Sąd ustalił, co następuje:**

Umową o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesieniem własności tego lokalu oraz umową o sposobie posiadania i korzystania z nieruchomości wspólnej i sposobie zarządu, powołaniu zarządcy i umową o zarządzanie nieruchomością wspólną zawartą w dniu 5 grudnia 2014 r. przed notariuszem M. M., na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w § 9 pkt 2 został określony sposób zarządu nieruchomością wspólną, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...). W związku z tym zarząd nieruchomością został powierzony osobie fizycznej – powodowi M. H.. Następnie z powodem została zawarta umowa o administrowanie nieruchomością na czas nieoznaczony.

/akt notarialny z dnia 5 grudnia 2014 r. k. 272-286, przesłuchanie powoda M. H. – nagranie rozprawy z dnia 16 maja 2017 r. k. 495/

W dniu 24 października 2015 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali położonych na (...) numer 1 A,B,C w W.. W zebraniu uczestniczyli właściciele 29 spośród 49 lokali, reprezentujący 42,33% udziałów. Ponadto w zebraniu uczestniczył jeden właściciel nieruchomości, która według księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości nie posiada udziału w nieruchomości wspólnej.

Podczas zebrania zostało podjętych 10 uchwał. W pierwszej kolejności członkowie (...) na (...) R. nr 1 A,B,C w W., powołując się na przepis art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, postanowili, że na zebraniu wszystkie uchwały będą podejmowane według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Za przyjęciem uchwały o (...) głosowało 29 właścicieli lokali, a 1 głosował przeciw. Liczenie głosów nastąpiło według reguły, iż jeden głos przypada na jednego właściciela.

W dalszej kolejności członkowie Wspólnoty podjęli uchwałę nr (...), zgodnie z którą postanowili odwołać powoda z funkcji zarządcy, wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości wspólnej, zapisu dotyczącego pełnienia funkcji zarządcy przez powoda, rozwiązać z powodem zawartą przez Wspólnotę umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną oraz wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości wspólnej, zapisu dotyczącego umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną zawartej z powodem. Za przyjęciem wskazanej uchwały głosowało 28 właścicieli lokali, 1 głosował przeciw, a 1 wstrzymał się od głosu. Liczenie głosów nastąpiło według reguły jeden głos przypada na jednego właściciela.

Następnie podjęto uchwałę (...), zgodnie z którą zarządzanie nieruchomością wspólną powierzono firmie (...) z siedzibą w P., reprezentowanej przez D. R. i J. R.. Jednocześnie Wspólnota zobowiązała poprzedniego zarządcę – M. H. do przekazania pełnej dokumentacji nieruchomości firmie. Za przyjęciem powyższej uchwały głosowało 26 właścicieli, a 2 wstrzymało się od głosu.

Dalej przyjęto uchwały numer (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), zgodnie z którymi na członków zarządu powołano A. P., M. K., R. P., R. L., J. M. i E. D..

30 października 2015 r. nowo powołany Zarząd pozwanej (...) wypowiedział powodowi umowę o zarządzanie.

W ocenie powoda uchwały zostały podjęte nieprawidłowo. W związku z tym powód nadal pełnił funkcje zarządcy i dokonywał m.in. płatności z konta Wspólnoty i prowadził korespondencję z podwykonawcami.

/akt notarialny z dnia 24 października 2015 r. k. 94-104, wydruk z elektronicznej księgi wieczystej nr (...) k. 23-43, lista obecności na zebraniu członków (...) z dnia 24 października 2015 r. k. 147-148, wypowiedzenie umowy o zarządzanie k. 205-206, lista obecności k. 415 - 430v, przesłuchanie powoda M. H. – nagranie rozprawy z dnia 16 maja 2017 r. k. 495/

Na podstawie podjętych w dniach 18 maja 2016 r., 24 maja 2016 r. i 25 maja 2016 r. uchwał o (...), (...) i (...), (...) Osiedle (...),B,C w W. dokonała skutecznego odwołania z funkcji zarządcy powoda M. H. oraz wyboru nowego zarządcy. (...) nieruchomością wspólną powierzono firmie (...) z siedzibą w P.. Uchwały zostały podjęte większością głosów, w trybie indywidualnego zbierania głosów.

/akt notarialny z dnia 25 maja 2016 r. k. 373-378, akt notarialny z dnia 24 maja 2016 r. k. 379-385, akt notarialny z dnia 18 maja 2016 r. k. 386-392, przesłuchanie powoda M. H. – nagranie rozprawy z dnia 16 maja 2017 r. k. 495/

Ustalając stan faktyczny Sąd Okręgowy oparł się dowodach w postaci dokumentów urzędowych i prywatnych oraz twierdzeń stron. Sąd uznał, że wymienione dowody były całkowicie wystarczające do poczynienia ustaleń w niniejszej sprawie.

Dokumenty urzędowe, które zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. stanowią dowód tego, co w nich zostało urzędowo zaświadczone. Żadna ze stron nie przedstawiła dowodów, które podważyłyby wiarygodność lub moc dowodową powyższych dokumentów. Nie było więc żadnych podstaw do tego, aby odmówić im wiarygodności.

Pozostałe dokumenty, to dokumenty prywatne, zgodnie z art. 245 k.p.c. stanowiące dowód tego, że osoby które je podpisały złożyły oświadczenia zawarte w dokumentach. Co do zasady strony nie kwestionowały także tych dowodów.

W toku postępowania przesłuchano powoda M. H.. Wypowiedzi powoda są w ocenie Sądu wiarygodne w całości. Sąd uznał je za sumienne, rzeczowe i szczegółowe. Wskazać należy, iż co do zasady okoliczności faktyczne nie były sporne, a strony różniły się w kwestii oceny skutków, które wywołały. W szczególności należy podnieść, iż powód nie kwestionuje, że uchwały z 2016 r. zostały podjęte prawidłowo, większością głosów, a w związku z tym powód nie pełni już funkcji zarządcy.

Twierdzenia powoda znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w niniejszej sprawie.

#### **Sąd zważył, co następuje:**

W niniejszym postępowaniu powód M. H. wniósł o ustalenie przez sąd nieistnienia uchwał (...) (...) R. nr 1 A, B, C w W. nr (...) z dnia 24 października 2015 r. w przedmiocie wyłączenia zasady podejmowania uchwał większością głosów właścicieli lokali liczona według wielkości udziałów w stosunku do wszystkich uchwał podejmowanych na zebraniu w dniu 24 października 2015 r., nr (...) z dnia 24 października 2015 r. w przedmiocie odwołania powoda z funkcji zarządcy wskazanej wspólnoty mieszkaniowej, wyrażenia zgody na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej zapisu dotyczącego pełnienia przez powoda funkcji zarządcy wspólnoty, rozwiązania z powodem umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną i wyrażenia zgody na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej zapisu dotyczącego zawartej z powodem umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną oraz nr (...) z dnia 24 października 2015 r., w przedmiocie powierzenia zarządzania nieruchomością wspólną firmie: (...), mieszczącej się przy ul. (...) w P., reprezentowanej przez D. R. i J. R. oraz zobowiązania M. H. do przekazania pełnej dokumentacji nieruchomości firmie: (...), mieszczącej się przy ul. (...) w P. w terminie określonym po ostatecznym zliczeniu głosów ewentualnie o ustalenie nieważności tych uchwał. Jednocześnie powód cofnął powództwo w zakresie żądania ustalenia nieistnienia uchwały (...) (...) R. nr 1 A,B,C w W. nr (...) z dnia 24 października 2015 r. w części zobowiązania M. H. do przekazania pełnej dokumentacji nieruchomości podmiotowi (...) mieszczącymi się przy ul. (...) w P. w terminie określonym po ostatecznym zliczeniu głosów, ewentualnie o ustalenie nieważności uchwały w tej części.

W ocenie Sądu roszczenia M. H., na gruncie ustaleń niniejszej sprawy, są niezasadne.

Przed wszystkim stosownie do treści art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Materialnoprawną przesłanką powództwa o ustalenie jest zatem istnienie interesu prawnego powoda. Uznaje się, że interes prawny zachodzi wówczas, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości (wyr. SN z 18.6.2009 r., II CSK 33/09, OSNC 2010, Nr B, poz. 47). Interes prawny zachodzi zatem wówczas, gdy istnieje niepewność danego prawa lub stosunku prawnego, zarówno

z przyczyn faktycznych, jak i prawnych. Musi on istnieć obiektywnie. Ciężar jego wykazania, na gruncie art. 6 k.c., spoczywa na powodzie (wyr. SN z 18.6.2009 r., II CSK 33/09, OSNC 2010, Nr B, poz. 47).

Powód był zarządcą nieruchomości wspólnej pozwanej Wspólnoty, któremu zarząd powierzono na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst Dz.U. z 2015 r. poz. 1892). Na zebraniu w dniu 24 października 2015 r. właściciele lokali reprezentujący 42,33 % udziałów w nieruchomości wspólnej podjęli szereg uchwał, w tym również uchwałę o odwołaniu powoda z funkcji zarządcy, wyrażeniu zgody na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej zapisu dotyczącego pełnienia przez powoda funkcji zarządcy, rozwiązaniu zawartej z powodem umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną oraz o wyrażeniu zgody na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej zapisu dotyczącego umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną. Podjęcie uchwał było możliwe wyłącznie dlatego, że właściciele obecnie na zebraniu postanowili, że wszystkie uchwały będą podejmowane według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos.

Zgodnie z 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. 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 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 (art. 25 ust. 1a i ust. 2 wyżej wymienionej ustawy).

Podkreślić jednak należy, że powód nie jest właścicielem lokalu wchodzącego w skład wspólnej nieruchomości i tym samym nie mógł zaskarżyć uchwał w powyższym trybie. Nie oznacza to, zdaniem Sądu, że powodowi nie przysługiwała w związku z tym droga sądowa do kwestionowania podjętych przez pozwaną Wspólnotę uchwał, które dotyczą jego sfery prawnej (jego praw i obowiązków) i są dla niego niekorzystne. Należy zgodzić się z tym, że drogą tą może być powództwo o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c.

Dalej zostało wykazane, że podejmując decyzję o zastosowaniu zasady głosowania, zgodnie z którą na każdego właściciela przypada jeden głos, pozwana Wspólnota naruszyła normę art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali. Przepis ten pozwala bowiem na wprowadzenie głosowania według tej zasady wyłącznie „w określonej sprawie” a nie we wszystkich sprawach rozpatrywanych na zebraniu wspólnoty. Konsekwencją naruszenia tego przepisu było podjęcie kwestionowanych uchwał (...), (...) i (...) bez wymaganej większości głosów. Zgodnie natomiast z poglądem wyrażonym w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z 23.02.2006 r. (I CK 336/05, LEX nr 424423) uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganej większości głosów jest uchwałą nieistniejącą. Okoliczności te uzasadniają, iż w momencie składania pozwu po stronie powoda istniał interes prawny.

Jednocześnie w toku postępowania pozwana Wspólnota ponownie przeprowadziła głosowanie i dokonała skutecznego odwołania zarządcy w osobie M. H. oraz wyboru nowego zarządcy. Podjęcie w dniach 18 maja 2016 r., 24 maja 2016 r. i 25 maja 2016 r. uchwał (...) r., (...) i (...) doprowadziło do powierzenia zarządu nieruchomością innemu podmiotowi. Powód nie wystąpił z powództwem o stwierdzenie nieważności tych uchwał bądź ustalenie, że one nie istnieją, nie rozszerzył także przedmiotowego powództwa w tym zakresie. Uchwały od chwili ich podjęcia wiążą wszystkich właścicieli lokali oraz zarząd bądź zarządcę w zakresie w jakim dotyczą zarządzania nieruchomością wspólną (Roman Dzikczek „Komentarz do art. 25 ustawy o własności lokali”, LEX 2016). Co więcej na rozprawie dnia 16 maja 2017 r. powód sam wskazał, iż nie kwestionuje, że uchwały z 2016 r. zostały podjęte prawidłowo, większością głosów w trybie indywidualnego zbierania głosów. Jednocześnie powód cofnął powództwo wyłącznie w zakresie żądania ustalenia nieistnienia uchwały (...) (...) R. nr 1 A,B,C w W. nr (...) z dnia 24 października 2015 r. w części zobowiązania M. H. do przekazania pełnej dokumentacji nieruchomości podmiotowi (...) mieszczącymi się przy ul. (...) w P. w terminie określonym po ostatecznym zliczeniu głosów, ewentualnie o ustalenie nieważności uchwały w tej części.

W związku z tym, że powód został skutecznie odwołany z funkcji zarządcy, odpadły okoliczności świadczące o istnieniu interesu prawnego po stronie powoda, a powództwo stało się bezzasadne. Skoro przedmiotowe uchwały

z 2015 r. zostały podjęte nieprawidłowo to powód nadal pełnił funkcję zarządcy i jak zostało wykazane, nadal miał dysponował środkami Wspólnoty i dokonywał m.in. płatności z konta Wspólnoty oraz prowadził korespondencję z podwykonawcami. Powód wskazywał, że początkowo poddawała pod wątpliwość skuteczność jego czynności, jednakże powód nie otrzymał formalnego pisma w tej sprawie, nie został pozbawiony dostępu do rachunku Wspólnoty, a w toku postępowania pozwana nie zakwestionowała dokonywanych czynności, stąd nie sposób uznać, że między stronami w tym zakresie istnieje spór. Dalej, jeśli chodzi o roszczenie powoda wobec pozwanej w zakresie zapłaty wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji zarządcy za okres od nieprawidłowego przyjęcia uchwały odwołującej powoda z pełnienia funkcji zarządcy w 2015 r. do czasu jego skutecznego odwołania to w razie odmowy jego wypłaty przez pozwaną, powód będzie miał możliwość wystąpienia z pozwem o zapłatę, a powództwo o ustalenie nie jest służącym temu środkiem prawnym.

W niniejszej sprawie podkreślić należy, że wydanie wyroku ustalającego, zgodnie z żądaniem powoda, nie zapewni mu ochrony jego prawnie chronionych interesów, czy też nie zakończy definitywnie istniejącego sporu, bowiem poprzez prawidłowe podjęcie uchwał przez pozwaną konflikt na tym tle ustał. Jednocześnie pomimo tego powód M. H. podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko i nie ograniczył powództwa do roszczenia o zapłatę kosztów postępowania. Jednocześnie charakter przesłanki interesu prawnego powoduje, że jego brak skutkuje oddaleniem powództwa. Zatem w niniejszej sprawie to powoda należy uznać za stronę przegrywającą postępowanie.

W świetle powyższego Sąd oddalił powództwo i orzekł jak w punkcie pierwszym wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w punkcie drugim wyroku. Powód jako strona, która przegrała proces, powinien zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty procesu.

Pozwana była reprezentowana przez adwokata. Jednocześnie w myśl § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.) wysokość stawek minimalnych w sprawach nieokreślonych w rozporządzeniu ustala się, przyjmując za podstawę stawkę w sprawach o najbardziej zbliżonym rodzaju. W związku z tym na poniesione przez pozwaną koszty składa się wynagrodzenie pełnomocnika, którego wysokość ustalona została na podstawie § 8 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia. Stawka minimalna w sprawach o uchylenie uchwały organu spółdzielni wynosi 360 zł. Ponadto pozwana wydatkowała kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. W związku z tym należało zasądzić od powoda na rzecz pozwanej kwotę 377 zł.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie wyżej powołanych przepisów prawa, orzeczono jak w sentencji wyroku.

J. Grudziński