

Sygn. akt XXV C 1961/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lutego 2020 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Monika Włodarczyk
Protokolant:	sekretarz sądowy Adrianna Kalisz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 lutego 2020 r. w Warszawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością 2 spółki komandytowej z siedzibą w Z.

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

o uchylenie, ewentualnie o ustalenie nieistnienia uchwał:

1. oddala powództwo główne,
2. oddala powództwo ewentualne,
3. oddala wnioski o zasądzenie zwrotu kosztów procesu,
4. przyznaje r.pr. T. C. kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych tytułem wynagrodzenia za pełnienie funkcji kuratora pozwanej i kwotę tę nakazuje wypłacić tymczasowo ze środków Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Warszawie,
5. nakazuje pobrać od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością 2 spółki komandytowej z siedzibą w Z. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt XXV C 1961/18

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 18 września 2018 r. ( k. 214) (...) Sp. z o.o. 2 Sp. k. z siedzibą w Z. (dalej też jako Spółka) wniosła o uchylenie ewentualnie o ustalenie nieistnienia uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) nr (...) w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. wraz z późniejszymi zmianami w całości, nr (...) w sprawie wyboru Pani M. R. do pełnienia funkcji członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W., nr (...) w sprawie wyboru Pana M. M. do pełnienia funkcji członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. i nr (...) w sprawie wyboru Pani A. D. do pełnienia funkcji członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie powódka wskazała, iż jest współużytkownikiem wieczystym nieruchomości i właścicielem niewyodrębnionego lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...), której zarząd został powierzony spółce (...) W. (...) S.A. umową zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 19 grudnia 2016 r. rep. A nr (...).

Wskazała również, że na zebraniu zwołanym na dzień 16 maja 2018 r. został zmieniony porządek obrad, co zostało przegłosowane, w ramach którego ostatecznie pod głosowanie poddano zaskarżone uchwały. Na zebraniu za uchwałami zagłosowano 30,09 % oraz zarządzono dalsze głosowanie w ramach indywidualnego zbierania głosów.

Powódka podniosła, iż wiedzę o akcie notarialnym sporządzonym przez notariusza M. F. w dniu 8 sierpnia 2018 r. uzyskała 13 sierpnia 2018 r., przy czym pełnomocnictwo do podjęcia uchwały w trybie art. 20 pkt 1 ustawy o własności lokali o wyborze zarządu wspólnoty udzielone zostało Panu M. M., A. D. i M. R.. Na skutek głosowania, w którym głosy oddał pełnomocnik Pan M. M. w dniu 8 sierpnia 2018 r. za w/w uchwałami oddano 50,41% głosów zaś przeciw 3,51%.

Kwestionując w/w uchwały powódka podniosła, iż zostały podjęte z naruszeniem umowy właścicieli lokali oraz przepisów prawa z uwagi na:

1. powierzenie w umowie z dnia 19 grudnia 2016 r. zarządu Spółce (...) (...) S.A. na okres do dnia 31 grudnia 2021 r. przedłużanego automatycznie na dalsze okresy 12 miesięcy, o ile na 3 miesiące przed upływem terminu obowiązywania umowy wspólnota mieszkaniowa nie podejmie uchwały o nie przedłużaniu lub (...) (...) S.A. nie zawiadomi wspólnoty o rezygnacji z dalszego sprawowania zarządu nieruchomością wspólną (§ 7.1. pkt 1), przez co doszło do naruszenia zasad wypowiedzenia umowy o zarządzanie;
2. naruszenie postanowień w/w umowy § 7.1 pkt 7, w którym zastrzeżono możliwość podjęcia uchwały w przedmiocie zmiany zarządu nieruchomością wspólną i powierzenia tego zarządu innej osobie fizycznej lub prawnej wyłącznie na zebraniu, po uzyskaniu 50 % plus 1 wszystkich głosów właścicieli lokali, liczonych według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej z uwagi na sposób podjęcia uchwał, co skutkowało naruszeniem zasad podejmowania uchwał;
3. naruszenia zasad wstrzymania wykonalności podjętej uchwały do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd.

Powódka zarzuciła ponadto, że uchwała nr (...) w przedmiocie zmiany sposobu zarządu narusza przepisy prawa albowiem nie jest dopuszczalne podjęcie w/w uchwały, która wymaga zaprotokołowania przez notariusza, w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zdaniem powódki przedmiotowe naruszenie jest tak rażące, że wpływa na treść uchwały gdyż na zebraniu przedmiotowa uchwała nie została podjęta. Niezależnie od powyższego przedmiotowa uchwała jest nieistniejąca albowiem na zebraniu nie było wymaganego quorum.

W ocenie powódki połączenie określonych funkcji przez M. M., A. D. i M. R. oraz zgłoszenie przez nich w/w uchwał, w których udzielili sobie pełnomocnictwa stanowi o przyznaniu pierwszeństwa ich prywatnym interesom ponad prawnie uzasadniony interes pozostałych członków.

Niezależnie od powyższego powódka podniosła, iż z żadnego z protokołów sporządzonych czy to w dniu 16 maja 2018 r. czy w dniu 8 sierpnia 2018 r. nie wynika aby notariusz weryfikował prawdziwość danych w nich zawartych, tj. wielkość udziałów osób biorących udział w tej czynności z treścią księgi wieczystej, istnienie i prawdziwość pełnomocnictw z czynnością podejmowaną przez pełnomocników.

Z tych też względów zdaniem powódki powództwo zasługiwało na uwzględnienie (pозew k. 3-10).

W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 6 listopada 2018 r. (k. 284) pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Pozwana podniosła, że zarządca od początku okazywał brak chęci porozumienia i uzgodnienia warunków, oraz utrudniał głosowanie nad uchwałami w przedmiocie zmiany sposobu zarządzania nieruchomością wspólną i wyboru członków zarządu. Wskazała, iż do zawiadomienia o zebraniu zostały załączone projekty uchwał o odmiennej treści niż złożone przy wniosku

o zwołanie zebrania co skutkowało koniecznością zmiany porządku obrad. Ponadto na zebraniu powód początkowo chciał wprowadzić w błąd co do sposobu reprezentacji.

Pozwana podkreśliła, że sporne uchwały zostały podjęte wymaganą większością głosów 53,81% i zostały zaprotokołowane przez notariusza zgodnie z przepisami prawa. Głosowanie odbyło się zgodnie z wymogami ustawowymi, tj. osobiście lub przez pełnomocnika w trybie mieszanym, tj. na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Wskazała, że umowa powierzenia zarządu nieruchomością wspólną spółce (...) W. (...) S.A. z siedzibą w Z. zawarta w umowie z 19 grudnia 2016 r.

po pierwsze zawierała postanowienia ograniczające uprawnienia właścicieli lokali wynikające z ustawy o własności lokali, po drugie o jej treści nabywcy lokali byli informowani po zawarciu już umowy kupna lokalu, tj. dopiero w formie e-maili wysłanych w lutym 2017 r., przy czym przy zawieraniu umów przekazywano im informacje, że umowa o powierzeniu zarządu została zawarta na okres jednego roku, po trzecie nabywcy lokali nie mogli negocjować postanowień przedmiotowej umowy, nie mieli wpływu na jej treść, przy czym jej postanowienia kształtują ich prawa i obowiązki w niekorzystny dla nich sposób.

Pozwana zarzuciła nieważność przedmiotowych postanowień dotyczących automatycznego przedłużenia okresu sprawowania zarządu na dalsze okresy 1 roku, ograniczenie głosowania nad określonymi uchwałami wyłącznie na zebraniu, głosowania wyłącznie poprzez osobisty udział właścicieli lokali, zwołania zebrania na wniosek właścicieli lokali posiadających 20% udziałów

w nieruchomości wspólnej oraz wyłączenia stosowania rozdziału 4 ustawy o własności lokali

z wyjątkiem art. 18 ust. 1, 2 i 3 oraz art. 33, jako ograniczających prawa właścicieli lokali i niepodlegających negocjacji podczas zakupu lokali. Podkreśliła, że zapisy wprowadzone

w umowie, w tym w zakresie wyłączenia stosowania Rozdziału 4 ustawy o własności lokali skutkowały wprowadzeniem postanowień korzystnych wyłącznie dla Zarządcy.

Zakwestionowała również ważność postanowienia przewidującego automatyczne wstrzymanie wykonania podjętej uchwały w sytuacji gdy zostaje ona zaskarżona, co zmierzało do automatycznego wydłużenia sprawowania zarządu przez Zarządcę na okres kilku lat a jednocześnie stanowiło o realnym pozbawieniu właścicieli lokali wpływu na zarządzanie nieruchomością wspólną a w konsekwencji i na funkcjonowanie całej Wspólnoty.

Podniosła, iż opieranie roszczenia na postanowieniach bezwzględnie nieważnych nie powinno skutkować udzieleniem ochrony prawnej.

Podkreśliła, iż celem podjęcia zaskarżonych uchwał było zapewnienie efektywnego i prawidłowego funkcjonowania Wspólnoty, w tym powołanie Zarządu, wykazującego zainteresowanie Wspólnotą. Podjęte uchwały nr (...) były wynikiem niezadowolenia mieszkańców ze sposobu zarządu sprawowanego przez spółkę. Wskazała, że obecny zarząd porządkuje sytuację we Wspólnocie, w tym m.in. rozwiązał umowy zawarte

z dostawcami, które były niekorzystne z punktu widzenia interesów Wspólnoty i zawarł nowe umowy na lepszych warunkach. Zaznaczyła, iż podjęte uchwały nie godzą w interesy ogółu właścicieli lokali, a wręcz przeciwnie stanowią wyraz ich woli.

Odnośnie sposobu liczenia głosów pozwana wskazała, iż na zebraniu byli obecni przedstawiciele powoda, głosowanie było prowadzone i weryfikowane na podstawie dostarczonych przez Zarządcę plików do głosowania i podliczane wraz z pracownikiem zarządcy. Ponadto udziały przysługujące poszczególnym członkom wspólnoty przed ich wpisaniem do protokołu zostały zweryfikowane na podstawie danych ujawnionych w księgach wieczystych. Wskazała również, że na zebraniu nie były zgłaszane wątpliwości co do prawidłowości głosowania czy też udzielonych pełnomocnictw.

Co do składu Komisji Skrutacyjnej wyłonionej na zebraniu 16 maja 2018 r. pozwana podniosła, iż jej członkiem był również przedstawiciel zarządcy. Podkreśliła, iż przy oddawaniu głosu na określonej uchwale istotne jest dobro wspólnoty a nie to kto został powołany w skład Komisji Skrutacyjnej (odpowiedź na pozew k. 221-223v).

W piśmie z 25 stycznia 2019 r. powódka dodatkowo podniosła, iż umowa o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną jest zgodna z zasadą swobody umów wyrażoną w art. 353<sup>1</sup> k.c. Ponadto zarzuciła niekorzystne działanie A. D., M. R. i M. M., którzy zawarli umowę o obsługę prawną z wynagrodzeniem w wysokości 370 zł za godzinę świadczenia pomocy prawnej, a która nie precyzuje w jaki sposób Wspólnota będzie weryfikowała czas świadczenia w/w usługi. Tym samym zdaniem powoda to działania w/w osób naruszają interes prawny wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Wskazała, iż na skutek działań Zarządu została zablokowana płatność faktury na kwotę 12 300 zł.

Powódka zaprzeczyła jakoby nabywcy lokali nie znali treści umowy o powierzenie zarządu z dnia 19 grudnia 2016 r. skoro w każdej umowie ustanowienia własności i sprzedaży lokalu zawarta jest informacja, iż na mocy umowy o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną zawartej w formie aktu notarialnego zarząd został powierzony spółce (...)W. (...)S.A. oraz, że przed podpisaniem aktu notarialnego każdy otrzymał projekt przedmiotowego aktu, zaś pełny tekst umowy powierzenia był udostępniany na życzenie klienta przed podpisaniem umowy w formie wyciągu aktu notarialnego, przy czym był on rozsyłany po podpisaniu umowy ustanowienia odrębnej własności. Zakwestionowała również twierdzenie jakoby właściciele lokali byli wprowadzani w błąd, iż umowa o powierzenie zarządu została zawarta na 1 rok (pismo k. 315-316v).

W piśmie z 18 marca 2019 r. pozwana zaprzeczyła jakoby treść aktu notarialnego nr (...) została przedstawiona i wyjaśniona podczas sporządzania aktów notarialnych nabywców poszczególnych lokali. Wskazała również, że informacje udzielane przy podpisywaniu aktów notarialnych stanowiły działanie świadomie wprowadzające w błąd, skutkujące związaniem się postanowieniami ograniczającymi prawa właścicieli lokali, niepodlegającymi negocjacji podczas zakupu lokalu.

Powołując się na treść art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali podniosła, iż nie jest konieczne quorum dla podjęcia uchwały.

Zwróciła również uwagę, że ze względu na utrudnianie prawidłowego funkcjonowania Wspólnoty wobec odmowy przekazania dokumentacji zarządowi konieczne było wystąpienie na drogę postępowania sądowego z powództwem o wydanie dokumentacji.

Zwróciła również uwagę, iż okres, na który został powierzony zarząd odpowiada okresowi rękojmi wobec czego w przypadku zmiany sposobu zarządu po tym okresie, zarząd nie miałby uprawnień do zgłoszenia roszczeń w ramach rękojmi w związku z istniejącymi wadami nieruchomości wspólnej (k. 362-365).

Postanowieniem z dnia 9 października 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie XXV Co 200/18 udzielił zabezpieczenia roszczenia o uchylenie bądź nieistnienie uchwał nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. poprzez wstrzymanie wykonania powyższych uchwał do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie uznając, iż wnioskodawca uprawdopodobnił roszczenie oraz istnienie interesu prawnego ( k. 222-225 akt XXV Co 200/18).

Postanowieniem z dnia 25 lutego 2019 r. sygn. akt VI ACz 1242/18 Sąd Apelacyjny w W. oddalił zażalenie, podzielając stanowisko Sądu Okręgowego co do istnienia interesu prawnego i uprawdopodobnienia roszczenia. Jednocześnie wskazał, że przepisy ustawy o własności lokali regulujące sposób zarządu mogą być zmienione w drodze umowy co jest wyrazem zasady swobody kształtowania sposobu zarządu. Zwrócił przy tym uwagę, iż umownych reguł zarządu nie można kształtować dowolnie co będzie podlegało ocenie w toku postępowania, niemniej jednak bez znaczenia pozostaje to czy członkowie wspólnoty znali szczegóły

porozumienia w przedmiocie zarządu z uwagi na treść art. 18 ust. 2 ustawy o własności lokali (k. 263-266 akt XXV Co 200/18).

Z uwagi na brak możliwości ustanowienia przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową pełnomocnika oraz brak uprawnienia Zarządcy powołanego umową z dnia 19 grudnia 2016 r. do reprezentowania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w niniejszym postępowaniu, postanowieniem z dnia 6 września 2019 r. Sąd na podstawie art. 69 § 1 k.p.c. ustanowił dla pozwanej kuratora w osobie radcy prawnego T. C. (postanowienie k. 441).

W piśmie z dnia 11 października 2019 r. złożonym przez kuratora pozwanej stanowisko zajęte przez Wspólnotę Mieszkaniową w odpowiedzi na pozew zostało podtrzymane. Wniósł o oddalenie powództwa oraz uznanie za niedozwolone a przez to niewiążące dla właścicieli lokali wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. na mocy art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. w zw. z art. 385<sup>3</sup> pkt 4, 7 i 8 k.c. następujących postanowień:

a) z umowy z 19 grudnia 2016 r. zawartej przed A. S. (1) notariuszem w W., repertorium A Nr (...):

- § 7.1 ust. 2 o treści „Strony postanawiają, że Zarząd nieruchomością wspólną zostaje powierzony (...) (...) S.A. z siedzibą w Z. adres: (...)-(...) Z. ul. (...), REGON: (...), NIP: (...), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XVI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS (...) ( (...)) do dnia 31 grudnia 2021 r., a W. R. i M. S. działające w imieniu i na rzecz Spółki (...)W. (...) S.A. oświadczają, że Spółka (...)W. (...) S.A. wyraża na to zgodę.”

- § 7.1 ust. 3 o treści „Zarząd jest automatycznie przedłużany na dalsze okresy 12 miesięczne, o ile na 3 miesiące przed upływem jego terminu obowiązywania wspólnota mieszkaniowa nie podejmie uchwały o nie przedłużaniu lub (...) (...) S.A. nie zawiadomi wspólnoty o rezygnacji z dalszego sprawowania zarządu nieruchomością wspólną. Spółka (...)W. (...) S.A. zobowiązana jest w odpowiednim terminie zwołać zebranie wspólnoty w celu podjęcia uchwały, o której mowa wyżej.”

- § 7.7 ust. 1 o treści „Uchwały właścicieli lokali w następujących sprawach:

a/ zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną,

b/ powierzenia zarządu nieruchomością wspólną innej osobie fizycznej lub prawnej

są podejmowane wyłącznie na zebraniu, przy czym podjęcie uchwały w w/w sprawach wymaga większości głosów w wysokości 50 % plus 1 wszystkich głosów właścicieli lokali, liczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej (§ 7.7 pkt 2).

b) z umowy z 26 stycznia 2017 r. zawartej przed A. S. (1) notariuszem w W. Repertorium A Nr (...) par. 7.2 oraz z umowy z 21 grudnia 2016 r. zawartej przed A. S. (1) notariuszem w W. Repertorium A Nr (...) par. 6.2 o treści:

„Przedstawiciel Spółki oświadcza, że na mocy umowy o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną dokumentowanej § 7 aktu notarialnego za Rep. A Nr (...) zarząd nieruchomością wspólną został powierzony Spółce pod firmą (...) (...) S.A. z siedzibą w Z.”

oraz orzeczenie, że zapisy takiej treści w umowach dotyczących właścicieli lokali wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)

w W. są również niedozwolone.

Uzasadniając zaprezentowane stanowisko kurator wskazał, że w kolejnych aktach notarialnych jest wyłącznie informacja komu powierzono zarząd bez zaprezentowania warunków na jakich to uczyniono wobec czego przedmiotowe postanowienia odpowiadają warunkom z art. 385<sup>3</sup> pkt 4 i 7 k.c. albowiem dotyczą postanowień, z którymi konsument nie miał możliwości zapoznania się przed zawarciem umowy a ponadto uzależniają zawarcie, treść

lub wykonanie umowy od zawarcia innej umowy niemającej bezpośredniego związku z umową zawierającą oceniane postanowienie.

Podniósł również, że zapisy § 7.1 ust. 2 i 3 oraz § 7.7 ust. 1 umowy z 19 grudnia 2016 r. naruszają art. 385<sup>3</sup> pkt 8 k.c., tj. są niedozwolonymi postanowieniami z uwagi na fakt, iż uzależniają spełnienie świadczenia od okoliczności zależnych tylko od woli kontrahenta konsumenta. Dodał, iż wobec uznania zapisów narzucających zarządcę z § 7.1 umowy za niedozwolone, to nie mamy do czynienia ze zmianą zarządcy, gdyż ten po prostu nie został nigdy wolą członków wspólnoty wybrany.

Odnosnie zapisów zawartych w umowach Pani M. R. i A. D. stanowią same w sobie podstawę powołania zarządcy w postaci (...) (...) S.A.

w Z., przy czym w w/w umowach jest wyłącznie informacja komu powierzono zarząd, który jak wynika z § 7.2 i § 6.2 ma być wykonywany zgodnie z ustawą o własności lokali i kodeksem cywilnym, w którym nie ma nakazu zbierania głosów wyłącznie na zebraniu (pismo k. 454-459).

Ustosunkowując się do podniesionej argumentacji powódka zaprzeczyła aby wskazane postanowienia umów skutkowało pozbawieniem przysługującego członkom wspólnoty prawa do swobodnego wyboru kontrahenta w zakresie administrowania nieruchomością. Podniosła, iż w każdej chwili przedmiotowy zarząd mógł być zmieniony, a jego ustanowienie było konieczne z uwagi na fakt, iż zakończenie inwestycji nie powoduje ustania obowiązków developera w związku z nieruchomością. Wskazała, iż powód jako jeden z właścicieli lokali miał prawo ustanowić taki zarząd, którego zmiana leżała wyłącznie w gestii powstałej Wspólnoty Mieszkaniowej, a ustanowiona procedura zmiany była zgodna z przepisami prawa i poglądami przedstawicieli doktryny.

Zaprzeczył aby umowa powierzenia zarządu nad nieruchomością nie była umową niemającą bezpośredniego związku z zawieranymi z Klientami umowami, a samo powierzenie zarządu było w pełni dopuszczalne i zmierzało do zapewnienia np. ciągłości dostaw mediów do lokali (pismo z 6.12.2019 r. k. 483-485).

W toku postępowania strony podtrzymały stanowisko zajęte w pismach procesowych (pismo powoda z 25 stycznia 2019 r. k. 315 -316v, pismo pozwanej z 18 marca 2019 r. k. 362-365).

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 spółka komandytowa z siedzibą w Z. jest właścicielem niewyodrębnionego lokalu nr (...) znajdującego się w budynku zlokalizowanym przy ulicy (...) w W. oraz użytkownikiem wieczystym w gruncie w udziale (...) ((...)) (d: odpis zwykły księgi wieczystej KW Nr (...), k. 19-157, zawiadomienie o opłacie rocznej z 13.03.2018 r. k. 213).

Zgodnie z umową z dnia 19 grudnia 2016 r. zawartą w formie aktu notarialnego pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Spółką komandytową z siedzibą w Z. (sprzedającym) a A. S. (2) (kupującą) i (...) (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w Z. w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, oraz powierzenia zarządu nieruchomością wspólną i oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowych A. S. (2) nabyła lokal mieszkalny nr (...) składający się z 1 pokoju, aneksu kuchennego, łazienki i holu o powierzchni 27,91 m.kw. oraz udział wynoszący 3/953 części we własności lokalu niemieszkalnego nr (...) – garażu wielostanowiskowego. W ramach w/w aktu notarialnego zostały zawarte postanowienia w przedmiocie sposobu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną.

W myśl § 7.1 pkt 1 strony umowy postanowiły, iż na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy

o własności lokali zarząd nieruchomością wspólną będzie wykonywany przez Zarządcę w sposób i na zasadach określonych w przedmiotowej umowie. Zarząd został powierzony (...) (...) S.A. z siedzibą w Z. do dnia 31 grudnia 2021 r. (§ 7.1 pkt 2). Ponadto strony postanowiły, że zarząd jest automatycznie przedłużany na dalsze okresy 12 miesięczne, o ile na 3 miesiące przed upływem jego terminu obowiązywania wspólnota mieszkaniowa nie podejmie uchwały o nie przedłużaniu lub (...) (...) S.A. nie zawiadomi wspólnoty o rezygnacji z dalszego sprawowania zarządu nieruchomością wspólną.

Zgodnie z postanowieniami umowy Uchwały właścicieli lokali w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, powierzenia zarządu nieruchomością wspólną innej osobie fizycznej lub prawnej są podejmowane wyłącznie na zebraniu, przy czym podjęcie uchwały w w/w sprawach wymaga większości głosów w wysokości 50 % plus 1 wszystkich głosów właścicieli lokali, liczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej (§ 7.7 pkt 2).

Zebranie właścicieli lokali zwołuje Zarządca z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek właścicieli lokali posiadających co najmniej 20% udziałów w nieruchomości wspólnej, zawierający projekt proponowanej uchwały. Zebranie właścicieli może być zwołane poprzez wywieszenie ogłoszenia o zebraniu właścicieli lokali w ogólnie dostępnym miejscu na terenie nieruchomości wspólnej, z podaniem miejsca, terminu, godziny oraz porządku obrad zebrania lub zawiadomienia wysłanego listem poleconym - co najmniej na 7 dni przed terminem zebrania (§ 7.7 pkt 4).

Strony umowy postanowiły również, że na zebraniu właścicieli lokali mogą być podejmowane uchwały znajdujące się w porządku obrad w ogłoszeniu lub liście poleconym, o których mowa w ust. 2 (§7.7 pkt 5) oraz, że właściciele lokali biorą udział w zebraniu osobiście; udzielenie pełnomocnictwa do udziału w zebraniu i głosowaniu nie jest możliwe, za wyjątkiem sytuacji wskazanej w ust. 6 (§ 7.7 pkt 6).

W przypadku gdy lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, współwłaściciele celem oddania głosu przypadającego na ich lokal w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, obowiązani są ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika. Ustanowienia pełnomocnika właściciele lokali dokonują większością głosów liczoną według wielkości udziałów we współwłasności lokalu. Pełnomocnikiem może być wyłącznie osoba z grona współwłaścicieli lokalu (§7.7 pkt 7).

Uchwały właścicieli lokali zapadają większością głosów wszystkich głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej (§7.7 pkt 9).

W § 7.10 pkt 1 i 2 umowy określono zasady zaskarżania uchwały właścicieli lokali do sądu z powodu jej niezgodności z prawem, z umową lub z inną umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza ich interesy, przy czym przedmiotowe powództwo przeciwko wspólnocie może zostać wytoczone w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zgodnie z pkt 3 zaskarżona uchwała w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną i/lub w sprawie powierzenia zarządu nieruchomością wspólną innej osobie fizycznej lub prawnej nie podlega wykonaniu do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia przez Sąd.

W związku z określeniem w umowie w sposób kompleksowy sposobu zarządu nieruchomością wspólną i powierzeniem zarządu nieruchomością wspólną Zarządcy, strony na podstawie art. 18 ust. 3 oraz art. 33 ustawy o własności lokali stwierdziły, że do zarządu nieruchomością wspólną nie mają zastosowania zasady określone w Rozdziale 4 „Zarząd nieruchomością wspólną” ustawy o własności lokali, za wyjątkiem art. 18 ust. 1, art. 18 ust. 2, art. 18 ust. 3 i art. 33 tej ustawy (§ 7.1 ust. 12) (d: akt notarialny z dnia 19 grudnia 2026 r. rep. A nr (...) sporządzony przez notariusza A. S. (1) k. 158-193).

W kolejnych umowach o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz umowach sprzedaży zawieranych w formie aktu notarialnego zostały zawarte w § 7.1 i 2 i odpowiednio w § 6.1 i 2 zapisy, w którym wskazano, że strony postanawiają, iż zarząd nieruchomością wykonywany będzie w sposób zgodny z przepisami kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali. Przedstawiciele spółki oświadczają, że na mocy umowy o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną dokumentowanej § 7 aktu notarialnego za Rep. A Nr (...) zarząd nieruchomością wspólną został powierzony Spółce pod firmą (...) (...) S.A.

z siedzibą w Z.. Ponadto w § 7.3 umowy zawartej z M. R. strony oświadczyły, że zgodnie z powołanym aktem za Rep. A Nr (...) zarząd przedmiotowym lokalem niemieszkalnym nr (...) – halą garażową objętym KW (...) będzie sprawowany przez zarząd bądź zarządcę wspólnoty mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w W. – stosownie do przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ( d: akt notarialny z 26.01.2017 r. rep. A Nr (...) k. 328-341, akt notarialny z 21.12.2016 r. rep. A Nr (...) k. 342-354).

Informacje o powstaniu wspólnoty oraz podmiocie i sposobie sprawowanego zarządu zostały przedstawione właścicielom lokali, którzy nabyli lokale po 19 grudnia 2016 r.

w wiadomości e-mail z dnia 13 lutego 2017 r. (d: wiadomość e-mail „Najważniejsze informacje dla członków Wspólnoty Mieszkaniowej k. 253-254v).

Przy zawieraniu umów sprzedaży oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu nie okazywano innej umowy. Nie wyjaśniano również szczegółów dotyczących sposobu sprawowania zarządu. Warunki umowy o powierzenie zarządu i jego sprawowaniu nie były negocjowane przez właścicieli lokali, którzy nabywali lokale po 19 grudnia 2016 r. Odnosnie okresu na jaki powierzono zarząd przekazywano informacje, iż obejmuje on 2 lata. Gdyby nabywcy zostali poinformowani, że zarząd został powierzony na okres 5 lat, nie zawarliby przedmiotowych umów (d: zeznania świadka M. R. – nagranie rozprawy z 20.12.2019 r. godz. 00:04:28 - 00:16:01 k. 490v, zeznania świadka A. D. – nagranie rozprawy z 20.12.2019 r. godz. 00:19:59 k. 491).

W dniu 27 marca 2018 r. właściciele lokali posiadający ponad 20% udziałów w nieruchomości wspólnej na podstawie art. 31 ppkt b ustawy o własności lokali i § 7 ppkt 4 umowy zwrócili się do Zarządcy Wspólnoty z żądaniem zwołania zebrania wszystkich Właścicieli Lokali w terminie do 16 maja 2018 r. w celu zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną i wyboru nowego składu zarządu wspólnoty. Jednocześnie zobowiązali Zarządcę do przygotowania aktualnej listy właścicieli lokali wraz z posiadanymi przez nich udziałami w nieruchomości wspólnej i list do głosowania. Do wniosku załączyli projekty uchwał (d: wniosek i projekty uchwał k. 245-247v).

Na wniosek właścicieli lokali z dnia 27 marca 2018 r. posiadających 20 % udziałów w nieruchomości wspólnej zgodnie z zapisami par. 7.1 ust. 7 pkt 4 umowy z dnia 19 grudnia 2016 r. zawierającej zapisy o powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. zwołał zebranie ogółu właścicieli na dzień 16 maja 2018 r. zorganizowane w sali gimnastycznej budynku Ośrodka (...) dla G. przy ul. (...) w W.. Przedmiotem obrad miały być: dyskusja i poddanie pod głosowanie uchwał: nr (...) w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, nr (...), (...) i (...) w sprawie wyboru członka zarządu nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W.. Do zawiadomienia o zebraniu wystosowanym 27 kwietnia 2018 r. zostały załączone projekty uchwał ( d: zaproszenie na zebranie k. 194).

Projekt uchwały nr(...) w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną miał następującą treść:

„Działając na podstawie art. 18 punkt 2a i 3 ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1892) oraz zapisami par. 7 punkt 7 podpunkt 2 umowy notarialnej z dnia 19.12.2016 r. zawierającej zapisy o powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną właściciele tworzący Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w W. postanawiają, co następuje:

§ 1

Zmienia się sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...) w W. w ten sposób, że:

1. odwołuje się zarząd sprawowany przez (...) (...) S.A. z siedzibą w Z. przy ul. (...),



2. uchwała się, że zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie przez właścicieli lokali lub osoby fizyczne spoza ich grona wybrane w trybie art. 20 punkt 1 ustawy o własności lokali.

## § 2

Uchwała obowiązuje z dniem podjęcia.” (d: projekt uchwały k. 195).

Uchwały nr (...) dotyczyły powołania do pełnienia funkcji członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej osoby fizyczne na podstawie art. 20 punkt 1 Ustawy o własności lokali (d: projekty uchwał k. 196-198).

Jeszcze przed zebraniem członkowie wspólnoty, którzy wnieśli o jego zwołanie wystąpili o zmianę projektów Uchwał na treść zgodną z załączonymi do wniosku o zwołanie zebrania (d: pismo z 11.05.2018 r. k. 244).

Na przedmiotowe zebranie został zaproszony notariusz M. F. na prośbę członka wspólnoty M. R. i notariusz A. S. (1) na prośbę zarządcy nieruchomości wspólnej. Wszyscy właściciele lokali zostali prawidłowo poinformowani o terminie zebrania (d: zeznania świadka A. D. – nagranie rozprawy z 20.12.2019 r. godz. 00:19:59 k. 491).

W dniu 16 maja 2018 r. w budynku Ośrodka (...) dla G.

w W. przy ul. (...) odbyło się zebranie właścicieli lokali usytuowanych

w budynku położonym w W. w dzielnicy W. przy ul. (...), którego przebieg został zaprotokołowany w formie aktu notarialnego przez notariusza M. F. na zaproszenie M. R.. Zebranie zostało otwarte przez A. D., która jednogłośnie została wybrana na Przewodniczącą Zebrania Właścicieli. Ponadto zebranie zostało otwarte przez A. K. działającą w imieniu zarządcy nieruchomości przy ul. (...), która potwierdziła, że zebranie zostało zwołane na wniosek właścicieli posiadających 20% udziałów w nieruchomości wspólnej oraz, że przedmiotem zebrania będzie zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną a także, że przebieg będzie protokołowany przez notariusz A. S. (1).

Obecni na zebraniu reprezentujący udział wynoszący 22,57 % wybrali również komisję skrutacyjną w osobach M. R. i P. J.. Poza porządkiem obrad pod głosowanie poddano nad uchwałą w sprawie zobowiązania zarządcy nieruchomości do wydania kart do głosowania dla pełnomocników właścicieli lokali obecnych na zebraniu. Uchwała została podjęta jednogłośnie. Na zebraniu Przewodnicząca zawnioskowała o zmianę porządku obrad poprzez wykreślenie uchwał w brzmieniu zaproponowanym przez Zarządcę nieruchomości i wprowadzenie uchwał o nowej treści odpowiednio nr (...) w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. wraz z późniejszymi zmianami o treści: „§ 1 Zmienia się sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...) w W., w ten sposób, że odwołuje się zarząd sprawowany przez (...) (...) S.A. z siedzibą w Z. przy ul. (...) oraz uchwała się, że zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie przez właścicieli lokali lub osoby fizyczne spoza ich grona wybrane w trybie art. 20 punkt 1 ustawy o własności lokali. Dopuszcza się głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów. Pełnomocnictwo w tym zakresie zostaje udzielone osobom .....”. Przewodniczący przedstawił również nową treść uchwał nr (...) w sprawie wyboru członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w W.. Treść zaproponowanych uchwał została odczytana. Uchwała przy sprzeciwie ze strony jednej osoby przedstawiciela właściciela lokalu nr (...), tj. powoda, który wskazał na sprzeczność z art. 7 umowy o zarządzanie, została podjęta. Również uchwała w przedmiocie wydania kart do głosowania pełnomocnikom członków wspólnoty, została podjęta jednogłośnie, niemniej jednak z uwagi na sprzeczność z zapisami umowy o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną, zarządca odmówił wydania kart do głosowania pełnomocnikom. Zgodnie z przegłosowanym porządkiem obrad, na zebraniu głosowano nad uchwałą nr (...) w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną z zarządu powierzonego na zarząd właścicielski oraz nad uchwałami nr (...) i (...) w sprawie powołania członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W.. Na zebraniu za przyjęciem uchwały nr (...), w ramach której pełnomocnictwo zostało udzielone M. M., A. D. i M. R., oddane zostały zgodnie z zapisami protokołu głosy reprezentujące łącznie udział wynoszący 30,09 % w nieruchomości wspólnej i 3,51% „przeciw”.

Za przyjęciem uchwały nr (...) dotyczącej powołania do pełnienia funkcji członka zarządu wspólnoty Panią M. R., nr (...) dotyczącej powołania do pełnienia funkcji członka zarządu wspólnoty Pana M. M., nr (...) dotyczącej powołania do pełnienia funkcji członka zarządu wspólnoty Panią A. D., zostały oddane głosy reprezentujące łącznie udział wynoszący 30,09 % „za” i 3,51% „przeciw”.

Wobec nie osiągnięcia wymaganej większości głosów, zarządzono dalsze głosowanie nad uchwałami nr (...), (...), (...) w trybie indywidualnego zbierania głosów ( d: protokół – akt notarialny sporządzony przez notariusza M. F. rep. A nr (...) z 16 maja 2018 r. k. 199-207).

Za uchwałą nr (...) na Zebraniu głosowali właściciele lokali nr (...), właściciel lokal (...) głosował również jako pełnomocnik właściciela lokalu nr (...), właściciel lokalu nr (...) głosował również jako pełnomocnik właściciela lokalu nr (...), współwłaściciele lokalu nr (...) głosowali jako pełnomocnicy za drugiego współwłaściciela, współwłaściciele lokalu nr (...) głosowali odpowiednio jako pełnomocnicy za właścicieli lokali nr (...), właściciel lokalu nr (...) zagłosował również jako pełnomocnik właściciela lokalu nr (...), współwłaściciel lokalu nr (...) głosował jako pełnomocnik pozostałych współwłaścicieli lokalu nr (...), pełnomocnicy głosowali również za właścicieli lokali nr (...) (d: głosy za uchwałą nr (...) k. 224, 225, 226, 227, 233).

Za uchwałami nr (...), (...) i (...) głosowali właściciele lokali nr (...), właściciel lokalu (...) głosował również jako pełnomocnik właściciela lokalu nr (...), właściciel lokalu nr (...) głosował jako pełnomocnik właściciela lokalu nr (...), właściciel lokal nr (...) głosował również jako pełnomocnik współwłaściciela lokalu nr (...), współwłaściciel lokalu nr (...) głosował również jako pełnomocnik pozostałych współwłaścicieli lokalu nr (...), współwłaściciele lokalu nr (...) głosowali odpowiednio jako pełnomocnicy za właścicieli lokali nr (...), współwłaściciele lokalu nr (...) jako pełnomocnicy za drugiego współwłaściciela, właściciel lokalu nr (...) jako pełnomocnik właściciela lokalu nr (...), pełnomocnicy za właścicieli lokali nr (...), pełnomocnicy głosowali również za właścicieli lokali nr (...) ( d: głosowanie za k. 228, 229, 230, 231, 232).

Po dacie zebrania właściciele lokali udzielali pełnomocnictwa M. M. celem oddania w ich imieniu głosu za podjęciem uchwał zgłoszonych na zebraniu 16 maja 2018 r. (d: pełnomocnictwa udzielone 15.05.2018 r. przez właścicieli lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr (...), pełnomocnictwa udzielone 15.06.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 4, pełnomocnictwa udzielone 16.05.2018 r. przez właścicieli lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 10, pełnomocnictwa udzielone 23.06.2018 r. przez właścicieli lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 56, pełnomocnictwa udzielone 19.06.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 69, pełnomocnictwa udzielone 01.06.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 59, pełnomocnictwa udzielone 14.06.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 66, pełnomocnictwa udzielone 13.06.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...), pełnomocnictwa udzielone 26.06.2018 r. przez właścicieli lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 76, pełnomocnictwa udzielone 13.06.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 122, pełnomocnictwa udzielone 07.06.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 57, pełnomocnictwa udzielone 15.05.2018 r. przez właścicieli lokalu nr 282i miejsca postojowego nr 127, pełnomocnictwa udzielone 20.06.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 74, pełnomocnictwa udzielone 16.06.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 3, pełnomocnictwa udzielone 06.06.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 66, pełnomocnictwa udzielone 04.06.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 82, pełnomocnictwa udzielone 06.06.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 77, pełnomocnictwa udzielone 20.06.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 80, pełnomocnictwa udzielone 15.06.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 128, pełnomocnictwa udzielone 15.06.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 125, pełnomocnictwa udzielone 12.06.2018 r. przez właścicieli lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 85, pełnomocnictwa udzielone 05.06.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 60, pełnomocnictwa udzielone 30.05.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 123, pełnomocnictwa udzielone 01.06.2018 r. przez właścicieli lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 57, pełnomocnictwa udzielone 02.07.2018 r. przez właścicieli lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 11, pełnomocnictwa udzielone 7.06.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca

postojowego nr 6, pełnomocnictwa udzielone 28.05.2018 r. przez właścicieli lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 25, pełnomocnictwa udzielone 06.06.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 94, pełnomocnictwa udzielone 01.06.2018 r. przez właścicieli lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 20, pełnomocnictwa udzielone 28.05.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...), pełnomocnictwa udzielone 27.06.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 93, pełnomocnictwa udzielone 28.05.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 50, pełnomocnictwa udzielone 06.06.2018 r. przez właścicieli lokalu nr (...), pełnomocnictwa udzielone 24.06.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 46, pełnomocnictwa udzielone 30.05.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 65, pełnomocnictwa udzielone 03.07.2018 r. przez właścicieli lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 36, pełnomocnictwa udzielone 12.07.2018 r. przez właścicieli lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 98, pełnomocnictwa udzielone 07.06.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...), pełnomocnictwa udzielone 06.06.2018 r. przez właścicieli lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 26, pełnomocnictwa udzielone 26.06.2018 r. przez właścicieli lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 78, pełnomocnictwa udzielone 07.06.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 92, pełnomocnictwa udzielone 11.06.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 43, pełnomocnictwa udzielone 26.05.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 154, pełnomocnictwa udzielone 05.06.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 141, pełnomocnictwa udzielone 06.06.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 31, pełnomocnictwa udzielone 05.06.2018 r. przez właścicieli lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 83, pełnomocnictwa udzielone 15.06.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 104, pełnomocnictwa udzielone 05.06.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 81, pełnomocnictwa udzielone 11.06.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 123, pełnomocnictwa udzielone przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 108, pełnomocnictwa udzielone 11.07.2018 r. przez właścicieli lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 85, pełnomocnictwa udzielone 11.07.2018 r. przez właścicieli lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 74, pełnomocnictwa udzielone 01.06.2018 r. przez właścicieli lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 149, pełnomocnictwa udzielone przez właścicieli lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 33 i 39, pełnomocnictwa udzielone 09.07.2018 r. przez właścicieli lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 94, pełnomocnictwa udzielone 01.06.2018 r. przez właścicieli lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 148 k. 243).

W dniu 8 sierpnia 2018 r. notariusz M. F. sporządziła akt notarialny z przeprowadzonego w obecności notariusza głosowania w imieniu właścicieli lokali nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) nad uchwałami nr (...), (...), (...) i (...) przez pełnomocnika M. M. oraz z podjęcia w/w uchwał. Na podstawie posiadanego pełnomocnictwa M. M. oddał za uchwałą nr (...) głos w imieniu właścicieli lokali nr (...) ( d: karta do głosowania 243).

Na podstawie posiadanego pełnomocnictwa M. M. oddał za uchwałą nr (...), (...), (...) głos w imieniu właścicieli lokali nr (...) ( d: karta do głosowania k. 243).

Ostatecznie w wyniku indywidualnego zbierania głosów (głosowania w obecności notariusza) za w/w uchwałami zostało udzielonych 50,41 % głosów. Przeciw głosowało 3,51 %. M. M. stwierdził, że uchwały zostały podjęte, przy czym głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów miało być dalej kontynuowane. Wszystkie uchwały zostały zaprotokołowane w formie aktu notarialnego (d: akt notarialny rep. A nr (...) k. 208-211).

W późniejszym okresie M. M. zostały udzielone pełnomocnictwa przez współwłaściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 107 (k. 234, 298) w dniu 29.08.2018 r., przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 132 (k. 235, k. 301) w dniu 01.06.2018 r., przez właściciela lokalu nr (...) (k. 236, k. 302) w dniu 05.08.2018 r., przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 117 (k. 237, k. 303) w dniu 30.08.2018 r., przez współwłaścicieli lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 52 (k. 238, k. 304) w dniu 14.09.2018 r., przez właścicieli lokalu nr (...) (k. 242, 299) w dniu 4.10.2018 r., przez właścicieli lokalu nr (...) (k. 300) w dniu 24.08.2018 r.

Pełnomocnictwa zostały udzielone również A. D. celem oddania w imieniu właściciela lokalu głosu za podjęciem uchwał zgłoszonych na zebraniu 16 maja 2018 r. (d: pełnomocnictwo udzielone 17.06.2018 r. przez współwłaścicieli lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 86 k. 239, k. 306, pełnomocnictwo udzielone 04.06.2018 r. przez współwłaścicieli lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 47 k. 240, k. 307, pełnomocnictwo udzielone 07.06.2018 r.

przez współwłaścicieli lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 13 k. 241, k. 308, pełnomocnictwo udzielone 26.03.2018 r. przez współwłaścicieli lokalu nr (...) k. 243, pełnomocnictwo udzielone 25.10.2018 r. przez właściciela lokalu nr (...) i miejsca postojowego nr 70 i 138 k. 283, k. 305).

Pełnomocnictwa zostały udzielone w formie pisemnej i miały charakter pełnomocnictwa rodzajowego do dokonania określonej czynności. W treści pełnomocnictwa zostały ujawnione: imię i nazwisko mocodawcy, nr dokumentu tożsamości, nr lokalu mieszkalnego oraz treść uchwał, do podjęcia których zostało ono udzielone w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Z uwagi na sposób w jaki członkowie wspólnoty dowiedzieli się o postanowieniach umowy o powierzenie zarządu spółce (...) (...) S.A. z siedzibą w Z., które były niekorzystne dla właścicieli lokali, nie były uzgodnione indywidualnie a jednocześnie automatycznie odnosiły się do kolejnego nabywcy lokalu a dotyczyły konkretnie:

- obowiązywania zarządu powierzonego do 31.12.2021 r. i automatycznego przedłużenia na dalsze okresy,
- obowiązku głosowania nad uchwałami w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną i powierzenia zarządu nieruchomością wspólną innej osobie fizycznej lub prawnej wyłącznie na zebraniu,
- obowiązku brania udziału w zebraniu właścicieli wyłącznie osobiście, zwoływania zebrania właścicieli przez Zarządcę na wniosek właścicieli posiadających co najmniej 20% udziałów w nieruchomości wspólnej,
- wyłączenia stosowania rozdziału 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z wyjątkiem art. 18 ust. 1, 2 i 3 oraz art. 33,
- ustalenia wysokości miesięcznego wynagrodzenia zarządcy przysługującego od 1 stycznia 2017 r. obejmującego wyłącznie koszty powierzonego zarządu, bez pozostałych składników kosztów zarządu nieruchomością wspólną, obliczanego według stawki 0,85 zł za 1 m.kw. powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, usługowych, 4,00 zł za 1 miejsce postojowe w garażu, 4,00 zł za 1 miejsce postojowe z boksem zależnym w garażu, 4,00 zł za 1 boks dla jednoślada w garażu, 4 zł za miejsce otwarte dla jednoślada w garażu

członkowie wspólnoty, tj. właściciele lokali nr (...) złożyli w okresie od 16 października 2018 r. do 5 listopada 2018 r. oświadczenia o odstąpieniu od umowy powierzenia zarządu nieruchomością wspólną zawartej 19 grudnia 2016 r. (d: oświadczenia k. 255-282).

W dniu 9 listopada 2018 r. notariusz M. F. sporządziła trzeci akt notarialny z przeprowadzonego w obecności notariusza głosowania w imieniu właścicieli lokali nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) nad uchwałami nr (...), (...), (...) i (...). W wyniku indywidualnego zbierania głosów za w/w uchwałami zostało udzielonych 53,81% głosów. Przeciw głosowało 3,51%. M. M. i A. D. stwierdzili, że uchwały zostały podjęte, oraz oświadczyli, że głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów może być kontynuowane. Uchwały zostały zaprotokołowane w formie aktu notarialnego. A. D. złożyła również do protokołu oświadczenie, że w celu uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości dokonuje głosowania także w imieniu właścicieli lokalu o nr (...) na podstawie pełnomocnictwa z dnia 26 marca 2018 r., które zostało załączone do kart do głosowania zaprotokołowanego aktem notarialnym z dnia 8 sierpnia 2018 r. M. M. oddał głosy jako pełnomocnik właścicieli lokali nr (...) a A. D. jako pełnomocnik właścicieli lokali nr (...) ( d: akt notarialny rep. A nr (...) k. 294-296, aktualna lista do głosowania z udziałami k. 287-293, karta do głosowania nad uchwałami nr (...), (...) i (...) k. 309 oraz karta do głosowania za uchwałą nr (...) k. 310).

Zliczanie udziałów odbywało się na arkuszu w formie E., w którym były dodawane lokale i wartości procentowe odpowiadające udziałowi związanemu z danym lokalem. Wszystkie obliczenia były wykonywane na tym samym pliku począwszy od głosowania zapoczątkowanego na zebraniu w dniu 16 maja 2018 r. (d: zeznania świadka A. D. – nagranie rozprawy z 20.12.2019 r. godz. 00:28:58-00:36:34 k. 491-491v, zestawienie w formie Excel wielkości

udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom lokali wraz z wielkością przysługującą w lokalu garażowym k. 287-293).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty złożone do akt sprawy, które uznał za wiarygodne. Zaznaczyć należy, iż okoliczności z nich wynikające uzupełniają się wzajemnie tworząc spójną całość. Podkreślić również wypada, że złożone do akt sprawy pełnomocnictwa do oddania głosu za przyjęciem uchwały nr (...), (...), (...) i (...) zostały sporządzone w prawidłowej formie – pisemnej. Co również istotne, przedmiotowe umocowania pozwalają na jednoznaczne zidentyfikowanie osoby, której zostały udzielone jak również osoby, która złożyła stosowne oświadczenie. Nie ulega również wątpliwości, że w celu wyeliminowania wątpliwości co do zakresu umocowania jak również braku świadomości co do przedmiotu uchwały, cała ich treść została przytoczona w pełnomocnictwie, tak aby osoby je udzielające miały możliwość zapoznania się z nią i oceny jej znaczenia.

Zwrócić również należy uwagę na fakt, że dokument w postaci zaprotokołowania uchwał nr (...), (...), (...) i (...) ma charakter dokumentu urzędowego zgodnie z art. 244 k.p.c. Zaznaczyć przy tym należy, iż przedmiotowe uchwały zostały zaprotokołowane trzykrotnie. Pierwszy raz po zebraniu członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), który to protokół zawierał również przebieg zebrania z 16 maja 2018 r. Po raz drugi uchwały zostały zaprotokołowane w dniu 8 sierpnia 2018 r., tj. po oddaniu głosów przez M. M. na podstawie udzielonych pełnomocnictw, która to czynność została przeprowadzona w obecności notariusza. Wówczas również notariusz potwierdził, że sporne uchwały uzyskały większość 50% plus 1 przez co doszło do ich podjęcia.

Po raz trzeci uchwały zostały zaprotokołowane przez notariusza w dniu 9 listopada 2018 r., po oddaniu głosów przez A. D. i M. M. na podstawie posiadanych przez nich pełnomocnictw. W protokole notariusz potwierdziła, że sporne uchwały uzyskały większość 53,81%. W ocenie Sądu przedmiotowe dokumenty nie zostały podważone przez stronę powodową.

Sąd za podstawę ustaleń przyjął również dowody z osobowych źródeł dowodowych w postaci zeznań świadków przesłuchanych na rozprawie w dniu 20 grudnia 2019 r. A. D. i M. R., które pozostają kompatybilne z dokumentami, a jednocześnie je uzupełniają w zakresie okoliczności, które legły u podstaw dokonania w/w zmiany zarządu uchwałą nr (...), a także, które towarzyszyły zawieraniem aktom ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży odnośnie umowy powierzenia zarządu.

Co również istotne świadkowie w sposób kompatybilny z dokumentami w postaci zarówno umowy o powierzenie zarządu, której postanowienia kwestionują, wniosku o zwołanie zebrania ogółu właścicieli oraz treści uchwał zaproponowanych przez członków wspólnoty i zarządcę przedstawili działania zarządcy, który do zawiadomienia o terminie zebrania dołączył projekty uchwał inne niż zawnioskowane przez członków Wspólnoty. Dodatkowo przedstawili sposób ustalania głosów, udziału procentowego odpowiadającego danemu udziałowi związanemu z lokalem oraz fakt, iż komisja skrutacyjna, w której składzie był również przedstawiciel zarządcy liczyła głosy i na tym etapie nikt nie miał wątpliwości co do prawidłowych wartości przysługujących poszczególnym właścicielom udziałów.

W/w osoby zostały przesłuchane w charakterze świadków a nie strony z uwagi na fakt, iż jak już wskazano powyżej, w trybie zabezpieczenia powództwa została wstrzymana wykonalność przedmiotowych uchwał, tym samym w chwili obecnej nie występują jako członkowie zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

Sąd pominął wniosek strony powodowej o przeprowadzenie dowodu z umowy o obsługę prawną zawartą 13 sierpnia 2018 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) reprezentowaną przez A. D., M. R. i M. M. a K. Z. radcą prawnym (k. 317-318) oraz faktur wystawionych za świadczoną usługę (k. 319-320) i stanowiska (...) (...) S.A. w Z. (k. 321) albowiem nie miały one istotnego znaczenia dla rozpoznania sprawy. Zaznaczyć wypada, iż przedmiotem postępowania są uchwały

w przedmiocie zmiany formy zarządu oraz powołania nowych członków zarządu spośród właścicieli lokali a nie ocena prawidłowości czy skuteczności działań podejmowanych przez nowy zarząd, która może i powinna być przeprowadzona ewentualnie w trybie zatwierdzenia sprawozdania rocznego.

Z tych samych względów Sąd nie poczynił ustaleń na podstawie dokumentów złożonych przez stronę pozwaną w postaci umowy z 28 września 2018 r. zawartej z (...) sp. z o.o. dotyczącej świadczenia usługi ochrony mienia ( k. 366-370) czy polisy ubezpieczenia zawartej przez Agencję (...) ( k. 371-376), Koncesji na wykonywanie działalności gospodarczej ( k. 377), a także umowy zlecenia zarządzania nieruchomością wspólną z 13 sierpnia 2018 r., na podstawie której usługi zarządu miał pełnić M. O. prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą (...) ( k. 381-385), za wynagrodzeniem miesięcznym w kwocie 11 020 zł netto. Bezsporne jest natomiast, iż w świetle w/w dokumentów nowy zarząd podjął działania zmierzające do zapewnienia ciągłości świadczenia koniecznych usług na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej.

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

Mając na uwadze całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego, Sąd uznał, iż powództwo zarówno główne określone jako żądanie uchylecia uchwał oraz ewentualne określone jako nieistnienie uchwał podlegało oddaleniu.

Przed poczynieniem rozważań prawnych wskazać należy, iż pomimo powierzenia Zarządcy zgodnie z § 7.1 ust. 3 prawa do reprezentowania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przed sądami, należało uznać, że przedmiotowy zapis odnosi się wyłącznie do spraw szczegółowo opisanych ust. 4 w zakresie wyłącznie w jakim miały na celu zapewnienie bieżącego zarządu nieruchomością wspólną (k. 174-175). Z uwagi na przedmiot zaskarżonych uchwał, w ocenie Sądu nie sposób uznać aby niniejsza sprawa pozostawała w katalogu czynności, w których Zarządca (...) (...) S.A. z siedzibą w Z. mógłby reprezentować wspólnotę. Przyjęcie przedmiotowej koncepcji prowadziłoby de facto, iż Zarządca występowałaby w sprawie, która dotyczy bezpośrednio jego interesów. Zaistniały konflikt interesów aktualnego Zarządu i Wspólnoty Mieszkaniowej (której działanie powołanego zarządu zostało wstrzymane) uzasadniało podzielenie stanowiska, iż Wspólnota pozbawiona jest „organów” (osób uprawnionych do działania w jej imieniu) przez co powinien ją reprezentować kurator powołany w trybie art. 69 § 1 k.p.c., albowiem pozwany zobowiązany do ustanowienia pełnomocnika w drodze uchwały, powyższego nie uczynił (tak też w uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy z dnia 8 października 2015 r. III CZP 57/15 publ. OSNC z 2016 r. nr 10 poz. 112).

Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1892) 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.

W świetle przytoczonej regulacji, uznać należało, iż powodowi, jako właścicielowi lokalu nr (...) - ostatniego niewydzielonego, posiadającego udział w prawie użytkowania wieczystego związanego z w/w lokalem znajdującego się w budynku przy ulicy (...) w W., przysługiwało uprawnienie do zaskarżenia uchwał nr (...), (...), (...) i (...).

Przedmiotowe 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.

Powód o podjętych uchwałach co zostało zaprotokołowane w akcie notarialnym z dnia 8 sierpnia 2018 r. dowiedział się 13 sierpnia 2018 r. a zatem sześciotygodniowy termin upływał w dniu 24 września 2018 r. Przedmiotowe okoliczności nie były kwestionowane przez stronę pozwaną. Niniejsze powództwo wniesione zostało w dniu 18 września 2018 r. (data stempla pocztowego k. 214), a zatem stwierdzić należało, iż powódka dotrzymała terminu, w którym skutecznie może domagać się weryfikacji, kontroli podjętych uchwał w trybie art. 25 u.w.l.

W ocenie Sądu nie ulega również wątpliwości, iż powódka jako członek Wspólnoty ma interes prawny w ustaleniu nieistnienia uchwał, o którym mowa w art. 189 k.p.c.

Podzielając stanowisko Sądu Najwyższego (wyrok z 30.09.2015 r. sygn. akt I CSK 773/14, publ. OSNC z 2016r. nr 9 poz. 104) orzekający Sąd uznaje, iż możliwe jest wystąpienie przez członków wspólnoty mieszkaniowej z powództwem o ustalenie opartym na podstawie art. 189 k.p.c., zmierzającym do ustalenia nieistnienia uchwały. Wystąpienie z takim powództwem nie jest ograniczone ani podmiotowo, ani również temporalnie.

Źródłem interesu prawnego powódki, będącego materialnoprawną przesłanką uwzględnienia powództwa na podstawie art. 189 k.p.c., jest jej stosunek członkostwa we wspólnocie. Ten status powódki przesądza o związaniu uchwałą podjętą przez organ wspólnoty mieszkaniowej aż do chwili prawomocnego ustalenia nieistnienia takiej uchwały w obrocie prawnym, przeto chęć eliminacji przez powódkę stanu niepewności co do ich związania bądź braku związania uchwałą wspólnoty mieszkaniowej przesądza o istnieniu jej interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały. Rację Tym samym przyjąć należy, iż każdy członek wspólnoty mieszkaniowej ma interes prawny w ustaleniu nieistnienia uchwały, bo zmierza on w ten sposób do usunięcia stanu niepewności co do funkcjonowania (bytu) w obrocie prawnym mającej wiązać go uchwały organu wspólnoty (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z 15 lipca 2010 r., sygn. akt IV CSK 24/10, i z 14 marca 2013 r., sygn. akt I CSK 382/12, OSNC-ZD z 2013r. nr 4 poz. 80).

Zwrócić również należy uwagę na fakt, iż przedmiot obu roszczeń jest odmienny. Powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały wytoczone na podstawie art. 189 k.p.c. zmierza do uzyskania orzeczenia stwierdzającego, że uchwała nie istnieje, z tego względu, że nie została podjęta, np. wskutek braku wymaganego statutem quorum lub braku wymaganej większości głosów do jej podjęcia. Natomiast powództwo oparte na art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali i ograniczone terminem określonym w art. 25 ust. 1a powołanej ustawy zmierza do eliminacji z obrotu prawnego uchwały istniejącej, a więc formalnie skutecznie podjętej, ale niezgodnej z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszającej interesy właściciela lokalu.

Nie ulega również wątpliwości, że roszczenie o ustalenie nieistnienia zaskarżonych uchwał zostało oparte na podnoszonych przez stronę powodową wątpliwościach co do braku weryfikacji przez notariusza lub przewodniczącego zebrania danych zawartych w protokole w tym wielkości udziału osób biorących udział w tej czynności z treścią księgi wieczystej, istnienia prawidłowych i ważnych pełnomocnictw oraz zakresu zgodności udzielonych pełnomocnictw z czynnością podejmowaną przez pełnomocników – M. M. i A. D.. Powódka zakwestionowała prawdziwość i rzetelność działań podjętych przez Przewodniczącego Zebrania Właścicieli, Protokolanta i Członka Komisji Skrutacyjnej w kontekście udzielenia sobie nawzajem pełnomocnictwa do podjęcia uchwały oraz powołania siebie do pełnienia funkcji członka zarządu.

Przed przystąpieniem do oceny zarzuconych uchybień wskazać należy, iż podmioty prawne typu korporacyjnego składają oświadczenia woli w formie uchwał odpowiednich organów. Podobnie jest ze wspólnotami właścicieli lokali, obejmującymi zabudowaną nieruchomość, w której została wyodrębniona własność poszczególnych lokali. Powszechnie przyjmuje się, że wspólnota taka ma zdolność prawną, chociaż nie jest osobą prawną (art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c.). Podstawowe znaczenie w takiej wspólnocie mają uchwały właścicieli lokali, podejmowane bądź na zebraniu, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, bądź w drodze kombinacji obu tych metod głosowania (art. 23 ust. 1 u.w.l.). Przepisy regulujące działalność podmiotów prawa typu korporacyjnego zawierają zwykle szczególne unormowania dotyczące wadliwości oświadczeń woli wyrażonych w formie uchwał (por. przykładowo art. 42 Prawa spółdzielczego, art. 240 i art. 241 oraz art. 413 i art. 414 poprzednio obowiązującego Kodeksu handlowego, czy art. 249, art. 251, art. 422 i art. 424 k.s.h.). Na tle ustawy o własności lokali brak jest szczególnych uregulowań, które wskazywałyby na przypadki nieistnienia uchwały, a tym samym przedmiotowe pojęcie nie jest pojęciem ustawowym, lecz określeniem, którym posługuje się doktryna i które przejęło także orzecznictwo. Podkreśla się przy tym zgodnie, że dotyczy ono szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Jak już wskazano powyżej panuje zgoda co do tego, że przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. przykładowo orzeczenia Sadu Najwyższego: z dnia 9 października

1972 r., II Cr 171/72, OSNC 1973, nr 7 - 8, poz. 135, w którym podjęta w takich warunkach uchwałę uznano co prawda za "bezskuteczną", ale odpowiada to obecnie używanemu pojęciu uchwały nieistniejącej; z dnia 14 kwietnia 1992 r., I CRN 38/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 45; z dnia 4 lutego 1999 r., II CKN 804/ 98, OSNC 1999, nr 10, poz. 171, czy z dnia 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94, OSNC 1994, nr 12, poz. 241). Faktem jest również, że w/w judykaty wydawane były na tle uchwał organów spółdzielni lub organów spółek, ale niewątpliwie zachowują swój walor odpowiednio także na gruncie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Przechodząc już do oceny zgłoszonych roszczeń wskazać wypada, iż strona powodowa domagając się ustalenia nieistnienia kwestionowanych uchwał nie sprecyzowała wadliwości jakie miałyby faktycznie potwierdzać, iż nie doszło do uzyskania wymaganej większości głosów.

Jak słusznie podniosła strona pozwana zarówno na zebraniu, jak również w ramach indywidualnego zbierania głosów posługiwano się zestawieniem sporządzonym w Excelu zawierającym odpowiednio oznaczenie numeru lokalu, procentowej wartości udziału związanego

z lokalem mieszkalnym i garażowym, imię i nazwisko właściciela/li lokalu, nr księgi wieczystej i nr aktu notarialnego, wielkość udziału związanego z lokalem mieszkalnym, nr miejsca/boksu postojowego oraz wielkość udziału w lokalu garażowym (k. 287-293, k. 248-252). Jak wskazała świadek A. D. zliczanie udziałów odbywało się w programie Excel, zgodnie z w/w tabelą, przy czym ich wartości oraz sposób obliczania wielkości nie był kwestionowany przez drugiego członka komisji skrutacyjnej powołanej na zebraniu, którym był przedstawiciel Zarządcy. Również w toku niniejszego postępowania pomimo przedstawienia w/w zestawienia powódka nie doprecyzowała przy obliczeniu udziału, którego z lokali i w jakim zakresie oraz z jakiego powodu kwestionuje i w czym w/w wadliwość miałyby się wyrażać. Tym samym zarzucana nieprawidłowość w postaci braku uzyskania wymaganej wielkości ma charakter gołosłowny.

Zwrócić przy tym wypada uwagę, iż faktycznie przy oddaniu głosów przez pełnomocnika M. M. przed notariuszem w dniu 8 sierpnia 2018 r. zaistniał błąd albowiem pełnomocnictwo przez współwłaścicieli lokalu nr (...) zostało udzielone A. D. a nie M. M. wobec czego nie był on uprawniony do oddania głosu za w/w, którego wartość procentowa odpowiadała wielkości 0,26% (k. 251). Ostatecznie jednak w/w wartość nie miała wpływu na skuteczność podjęcia kwestionowanych uchwał albowiem w dniu 8 sierpnia 2018 r. za uchwałami po odjęciu w/w wielkości głosowało łącznie 50,15% udziałów (50,46% - 0,26%). Wskazać również należy, iż ostatecznie w imieniu właścicieli w/w lokalu głos oddała pełnomocnik A. D. przed notariuszem w dniu 9 listopada 2018 r., co znalazło wyraz w treści protokołu sporządzonego w formie aktu notarialnego. Co również istotne wobec oddania głosów

w w/w dniu przez pełnomocników M. M. i A. D. kwestionowane uchwały osiągnęły 53,81% głosów za (k. 296).

W toku postępowania zostały również złożone do akt sprawy pełnomocnictwa udzielone M. M. i A. D.. Wszystkie poddane ocenie Sądu zostały sporządzone w formie pisemnej, a ponadto mają charakter pełnomocnictwa rodzajowego pozwalającego na ustalenie do jakiego rodzaju czynności i w jakim przedmiocie właściciel/właściciele lokalu umocowują pełnomocnika. Nie ulega również wątpliwości, iż każde pełnomocnictwo zawiera imię i nazwisko właściciela/współwłaścicieli, adres zamieszkania, nr dokumentu tożsamości, datę wydania dokumentu oraz podpis osoby udzielającej pełnomocnictwo i podpis pełnomocnika wraz z jego danymi w postaci adresu zamieszkania, nr i serii dowodu osobistego.

Pomijając w tym miejscu kwestię dopuszczalności głosowania przez pełnomocników na zebraniu oraz zastrzeżenie do podjęcia uchwały o zmianie formy zarządu czy powierzenia zarządu innej osobie wyłączania trybu indywidualnego zbierania głosów (obostrzenia wyrażone w umowie z 19.12.2016 r. § 7. 7 ust. 2 i 6 k. 176-177) wskazać należy, iż w orzecznictwie ukształtowane zostało stanowisko, że umocowanie do reprezentacji na zebraniu i głosowania na zebraniu powinno mieć charakter pełnomocnictwa rodzajowego, udzielonego do wykonania konkretnych czynności. W wyroku z 15 października 2002 r. (II CKN 1479/2000, OSNC 2004, nr 1, poz. 8) Sąd Najwyższy stwierdził, że: „udzielone przez właściciela lokalu umocowanie do głosowania nad zmianą sposobu liczenia większości głosów, o jakim mowa w art. 23 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), wymaga dla swej skuteczności pełnomocnictwa rodzajowego”.



Ostatecznie co do formy pełnomocnictwa również gdy ma ono dotyczyć głosowania nad uchwałą podlegającą zaprotokołowaniu w formie aktu notarialnego wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 stycznia 2016 r. (sygn. akt I CSK 1047/14 publ. OSNIC z 2016 r. nr 12 poz. 145 str. 74 ), w którym stwierdził, że „Pełnomocnictwo do udziału w zebraniu wspólnoty mieszkaniowej i do podejmowania uchwał nie wymaga formy aktu notarialnego także wtedy, gdy podejmowana uchwała podlega zaprotokołowaniu przez notariusza (art. 99 § 1 k.c. w związku z art. 18 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892)”. Wobec tego, uznać należy, że ani z Kodeksu cywilnego, ani z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 716 ze zm.) nie wynika obowiązek zachowania formy notarialnej dla pełnomocnictwa do głosowania nad uchwałą zgromadzenia właścicieli lokali, dla której przewidziana jest forma notarialna (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 21 marca 2018 r., I CSK 396/17, Legalis).

Tym samym dla dokonania w/w czynności wystarczające jest pełnomocnictwo rodzajowe udzielone w zwykłej formie pisemnej. Jak już podniesiono powyżej przedstawionym wymogom odpowiadały w pełni pełnomocnictwa udzielone przez właścicieli/współwłaścicieli lokali budynku przy ul. (...) złożone do akt sprawy, które zawierają wszystkie dane umożliwiające identyfikację umocowanego jak i mocodawcy a także jego zakresu.

Odnośnie sposobu wyliczenia udziałów w oparciu o przedmiotowe pełnomocnictwa, wskazać należy, iż do ich określenia uwzględniano po pierwsze fakt, iż w przypadku wspólności majątkowej małżeńskiej wystarczające jest udzielenie umocowania przez jednego z małżonków, zaś w przypadku współwłasności w częściach ułamkowych wielkość udziału przy oddaniu głosu powinna uwzględniać wielkości przysługującego udziału w prawie.

Dodać również należy, iż przy wyliczeniu udziałów zostały uwzględnione udziały związane z lokalem garażowym, również zgodnie z powyższymi zasadami.

W przypadku właścicieli lokali objętych wspólnością małżeńską, uprawnienie do dysponowania całym udziałem przez każdego z małżonków wynika wprost z art. 36 § 2 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, zgodnie z którym każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba, że przepisy stanowią inaczej. Wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego w tym czynności zmierzające do zachowania tego majątku. Aktualnie obowiązujące przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego nie przewidują rozróżnienia na czynności zwykłego zarządu i przekraczające zwykły zarząd. Przepis art. 37 kodeksu nie wymaga zgody współmałżonka dla głosowania przy podejmowaniu uchwał na zebraniu wspólnoty. Jednocześnie nie ulega też wątpliwości, że do zarządu majątkiem wspólnym nie jest możliwe stosowanie przepisów kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną przez współwłaścicieli. Wszystkie te argumenty, w sytuacji braku przepisu wyłączającego możliwość samodzielnego głosowania małżonka w sprawach wynikających z prawa własności lokalu stanowiącego majątek wspólny, muszą prowadzić do wniosku o przysługiwaniu prawa głosu samodzielnie każdemu małżonkowi. Z tego względu nie ulegało wątpliwości, że małżonek będący współwłaścicielem lokalu mógł oddać głos samodzielnie i nie musiał dysponować upoważnieniem udzielonym przez drugiego z małżonków.

W przypadku współwłasności w częściach ułamkowych dla określenia wielkości udziału istotne znaczenie ma interpretacja art. 3 ust. 3a ustawy, w myśl którego, na potrzeby jej stosowania przyjmuje się, że udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal. Przepis ten został dodany ustawą z dnia 12 czerwca 2015 r o zmianie ustawy o własności lokali, która weszła w życie w dniu 29 sierpnia 2015 r. zaś jej celem było praktyczne usprawnienie funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych. Powyższe zasadniczo odnosiło się do lokalu garażowego niemniej jednak może być również odpowiednio stosowane w przypadku współwłasności w częściach ułamkowych lokalu mieszkalnego.

Do daty przywołanej nowelizacji ustawy, lokal garażowy dysponował jednym głosem w sposób niepodzielny, co oznaczało, że współwłaściciele tego lokalu musieli uzgodnić wspólne stanowisko i jednomyślnie głosować za lub przeciw proponowanej uchwale. W praktyce współwłaściciele takiego lokalu nie mogli oddać głosu, gdyż uzyskanie wspólnego stanowiska zwłaszcza w dużych wspólnotach mieszkaniowych,

liczących kilkudziesięciu a nawet kilkuset współwłaścicieli, było praktycznie niemożliwe. Po nowelizacji ustawy głos przypadający dotychczas niepodzielnie na cały lokal garażowy, jest dzielony na wszystkich współwłaścicieli lokalu, proporcjonalnie do ich udziału w tym lokalu. Zgodnie z brzmieniem art. 3a ustawy o własności lokali na potrzeby stosowania tejże ustawy przyjmuje się, iż udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal.

Z uwagi na powyższe bezsporne było, iż w oparciu o udzielone pełnomocnictwa wyliczenie udziałów dla ustalenia ich wielkości przy oddaniu głosu za uchwałami, obejmowało zarówno udział we współwłasności lokalu jak i we współwłasności lokalu garażowego.

Przedstawione przez pozwaną pełnomocnictwa oraz przywołana już powyżej lista odzwierciedlająca wysokość udziału była wystarczająca do dokonania oceny czy udział, w zakresie którego został oddany głos przez pełnomocników M. M. w dniu 8 sierpnia 2018 r. odpowiadający wysokości 20,06 % a następnie w dniu 9 listopada 2018 r. przez pełnomocników M. M. i A. D. odpowiadający wysokości 3,72 %, został prawidłowo wyliczony.

Konstatując wskazać należy, iż analiza przedstawionych pełnomocnictw oraz zestawienie udziałów sporządzone odnośnie lokali, których właściciele oddali głos na Zebraniu Członków Wspólnoty oraz za których głos oddalili pełnomocnicy, odpowiada wielkościom widniejącym w załączonym przez powódkę elektronicznym wydruku księgi wieczystej KW Nr (...) wg stanu na dzień 17 września 2018 r.

W ocenie Sądu również pozostałe zarzuty w postaci pełnienia funkcji Przewodniczącego, członka komisji skrutacyjnej oraz kandydata na członka zarządu nie mogą skutkować stwierdzeniem nieistnienia uchwał. Przede wszystkim strona powodowa nie wskazała w jaki sposób w/w okoliczności, w sytuacji gdy ani z przepisów prawa ani nawet postanowień umowy o powierzenie zarządu nie wynika zakaz łączenia w/w funkcji, miała wpłynąć na określenie, wyliczenie głosów oddanych za podjęciem spornych uchwał.

Przechodząc do oceny oznaczonego jako pierwsze roszczenia, tj. uchylenia zaskarżonych uchwał z uwagi na wadliwość trybu ich podjęcia, jako sprzecznego z regulacjami umowy o powierzenie zarządu z dnia 19 grudnia 2016 r. oraz przepisów prawa z uwagi na niedopuszczalność podjęcia uchwały wymagającej zaprotokołowania przez notariusza, w trybie indywidualnego zbierania głosów, wskazać należy, iż również i ono w ocenie Sądu nie zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż powódka nie wykazała wpływu naruszeń proceduralnych na treść uchwał poddanych pod głosowanie, które zostało rozpoczęte na Zebraniu Członków Wspólnoty w dniu 16 maja 2018 r.

W orzecznictwie ugruntowany jest trafny pogląd, że w przypadku wspólnoty mieszkaniowej, z uwagi na jej charakter, konieczne jest liberalne podejście do proceduralnych wymogów podejmowania uchwał, wskazuje się wprost, że „decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne” (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06), a także że „ustawodawca odniósł naruszenie prawa do uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej zawarcie” (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00).

Z powyższego wywodzi się, że do uchylenia uchwały z uwagi na jej sprzeczność z ustawowymi albo umownymi zasadami podejmowania uchwał konieczne jest wykazanie wpływu tej niezgodności na treść uchwały.

W ocenie Sądu pomimo przywołania zapisów umowy o powierzenie zarządu z 19 grudnia 2016 r., a szczególnie jej treści § 7.7 umowy (k. 176) określającej tryb podjęcia uchwały

w przedmiocie zmiany formy zarządu nieruchomością, powódka nie wykazała aby jego naruszenie poprzez głosowanie w trybie mieszanym, czy też poprzez pełnomocników, miało wpływ na treść podjętej uchwały. Uzasadniając takie twierdzenie powódka wskazała jedynie, że wpływ uchyleń na treść uchwały wynika z tego, że „zgodnie z zasadą głosowania wyłącznie na zebraniu przedmiotowa uchwała nie zostałaby podjęta”, co oznacza, iż zdaniem powódki na zebranie właścicieli nie przyszlaby wymagana liczba właścicieli. Powyższe w świetle przytoczonych powyżej poglądów doktryny jest de facto nieistotne.

Dla przyjęcia, iż uchybienie określonego w umowie sposobu głosowania miało wpływ powódka musiałaby wykazać, że uchwała podjęta na zebraniu, zgodnie z zasadami umownymi, miałaby inną treść, czyli że właściciele inaczej by głosowali, gdyby byli na zebraniu lub też, że inaczej głosowaliby gdyby przedmiotową czynność podjęli osobiście a nie przez pełnomocników.

W świetle okoliczności wskazanych w pozwie, jak również w oparciu o zaoferowany przez stronę powodową materiał dowodowy, przedmiotowego wniosku nie sposób wyprowadzić. Wręcz przeciwnie, okoliczności przedstawione przez świadka M. R. (k. 490v-491) odnoszące się do sposobu postępowania przez zarządcę, który nie podejmuje działań zmierzających do skutecznego uwzględnienia zgłaszanych przez członków wspólnoty usterek ujawnionych w nieruchomości, skutecznego egzekwowania roszczeń wynikających z gwarancji, potwierdzają, iż wspólnym celem członków wspólnoty było zapewnienie takiej formy zarządu nieruchomością wspólną, która będzie dbała o interesy właścicieli lokali związane z prawidłowym zarządem nieruchomością wspólną, a przede wszystkim podejmował działania przewidziane prawem i konieczne do realizacji przysługujących im praw z tytułu rękojmi czy gwarancji.

Niezależnie od powyższego Sąd uznał, iż dokonana w umowie z dnia 19 grudnia 2016 r. Rep. A Nr (...) modyfikacja art. 18 ust. 2a u.w.l. jest niezgodna z prawem.

Tytułem wprowadzenia do przedmiotowej części rozważań podnieść należy, iż jak wskazuje strona powodowa zgodnie z przepisem art. 18 ust. 3 u.w.l., jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie, o której mowa w ust. 1 lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w rozdziale 4 u.w.l. (art. 19–33 u.w.l.). Wyżej wymieniony przepis jest odczytywany jako potwierdzenie, że w obowiązującym stanie prawnym ustawodawca przyznał umownym sposobom uregulowania zarządu nieruchomością wspólną prymat nad zasadami zarządu ustawowego. W doktrynie wyrażany jest również pogląd, że na pozór wydaje się, że z art. 18 ust. 3 u.w.l. wynika dopuszczalność bardzo daleko idących modyfikacji reguł zarządu ustawowego nieruchomością wspólną jednakże taka ocena podlega weryfikacji w ramach bliższej analizy obowiązujących przepisów ustawy. Powyższe pozostaje w związku z rozróżnieniem w przepisach ustawy (art. 19–20 u.w.l.) tzw. małych i dużych wspólnot mieszkaniowych.

W literaturze zwraca się uwagę, że w przypadku tzw. małych wspólnot mieszkaniowych (w przypadku których liczba lokali wyodrębnionych oraz niewyodrębnionych należących do dotychczasowego właściciela nie przekracza 7), możliwe jest określenie sposobu zarządu przewidującego wybór zarządcy (art. 18 ust. 1 u.w.l.), bądź przyjęcie reguł ustawowych przewidzianych dla wspólnot dużych (w przypadku których liczba lokali wynosi więcej niż 7). Zauważono również, że w przypadku małych wspólnot mogą powstawać trudności ze sprawnym wykonywaniem zarządu ze względu na bardzo znaczne rozdrobnienie struktury własnościowej wyodrębnionych w danym budynku lokali. W tych sytuacjach dla małych wspólnot mieszkaniowych optymalny może się okazać model zarządu pośredniego sprawowanego przez właścicieli za pośrednictwem zarządu bądź zarządcy.

Na podkreślenie zasługuje jednak fakt, iż zarówno do małych, jak i do dużych wspólnot mieszkaniowych odnosi się sformułowany w doktrynie zakaz modyfikowania przepisów o zarządzie nieruchomością wspólną, które mają w założeniu charakter ochronny, które to nie mogą zostać wyłączone nawet w drodze umowy wszystkich właścicieli lokali.

Na gruncie ustawy o własności lokali nie jest jednak jasne, które z przepisów ustawy mają taki szczególny charakter. Przykładowo wątpliwość dotyczy art. 23 ust. 2 u.w.l. Inny przykład stanowi rozpatrywana w piśmiennictwie ewentualność takiego ukształtowania sposobu zarządu,

w którym zarządca będzie uprawniony nie tylko do dokonywania czynności zwykłego zarządu, ale ponadto również do samodzielnego dokonywania czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną.

Na tym tle ukształtowały się dwa stanowiska. Zgodnie z pierwszym stanowiskiem reprezentowanym przez B.-S., takie rozwiązanie jest niedopuszczalne, natomiast przeciwny pogląd przyjmowany przez R. D. zakłada, że to zagadnienie może zostać odmiennie uregulowane w zawartej przez właścicieli lokali umowie.

W przypadku dużej wspólnoty mieszkaniowej przedmiotowy problem dotyczy również regulacji zawartej w art. 22 ust. 4 zd. 2, art. 23 ust. 2, art. 23 ust. 2a, art. 25, 26, 29 ust. 3, art. 30 ust. 1, art. 32 ust. 1 u.w.l. W szczególności bowiem we wspólnocie dużej niedopuszczalne byłoby takie ukształtowanie sposobu zarządu umownego, które prowadziłoby do całkowitej dominacji zarządu nad właścicielami lokali albo do wyeliminowania lub znaczącego ograniczenia możliwości wpływania na podejmowanie decyzji przez mniejszościowych właścicieli lokali. Wśród takich niezgodnych z prawem postanowień zarządu umownego w literaturze wskazywano dotychczas:

- 1) ograniczenie lub wyłączenie uprawnień zarządu związanych ze zwoływaniem zebrań ogółu właścicieli lokali;
- 2) rozszerzenie uprawnień zarządu wspólnoty na dokonywanie wszystkich czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu;
- 3) uchylenie możliwości żądania przez właścicieli dysponujących 1/5 udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej przeprowadzania głosowania w myśl zasady "jeden właściciel";
- 4) wyłączenie lub ograniczenie prawa do zaskarżenia uchwały właścicieli lokali, np. poprzez skrócenie terminu do wytoczenia powództwa w tej sprawie;
- 5) wyłączenie lub ograniczenie uprawnienia do wystąpienia do sądu w sprawie przymusowej sprzedaży lokalu (art. 16 u.w.l.);
- 6) ograniczenie prawa kontroli zarządu wspólnoty mieszkaniowej;
- 7) wyłączenie bądź ograniczenie obowiązku powiadamiania właścicieli lokali o terminie zebrania oraz o treści podjętych uchwał wspólnoty mieszkaniowej;
- 8) wyłączenie bądź ograniczenie prawa do wystąpienia przez właściciela lokalu do sądu w sytuacji odmowy na połączenie lub podziału lokalu (art. 22 ust. 4 u.w.l.), bądź w sytuacji wadliwego funkcjonowania ustanowionego zarządu (art. 26 u.w.l.).

Wracając do charakteru umowy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., nie ulega wątpliwości, iż może zawierać rozmaite postanowienia. W szczególności może przewidywać zasady i tryb podejmowania decyzji związanych z zarządem nieruchomością wspólną. Umowa może przewidywać szczególne zasady liczenia głosów na zebraniu właścicieli; np. może ona przyznawać, że w określonych sprawach właścicieli obowiązuje głosowanie według zasady "jeden właściciel – jeden głos".

Zwrócić jednak należy uwagę na fakt, co już podniesiono powyżej, iż postanowienia umowy powinny być dostosowane do indywidualnych potrzeb danej wspólnoty mieszkaniowej.

W szczególności powinny one brać pod uwagę takie okoliczności jak: liczebność jej członków, charakter nieruchomości wspólnej, realną możliwość zaangażowania się właścicieli lokali w wykonywanie obowiązków związanych z zarządem nieruchomością wspólną.

Zawarta przez właścicieli umowa cywilna określająca sposób zarządu nieruchomością wspólną może zostać zmieniona lub rozwiązana w drodze kolejnej umowy zawartej przez wszystkich właścicieli lokali lub podjętej uchwały zaprotokołowanej przez notariusza.

Przyjmuje się, że podjęcie uchwały, o której mowa w art. 18 ust. 2a u.w.l., może nastąpić na zasadach ogólnych przewidzianych w art. 23 ust. 2 u.w.l. – tzn. zwykłą większością głosów właścicieli lokali. Na uzasadnienie tej tezy przywoływany jest słuszny argument wskazujący, że na wypadek przyjęcia ustawowego wymogu jednomyślności wszystkich właścicieli lokali, taka uchwała stanowiłaby w rzeczywistości umowę określającą zasady zarządu. W takiej sytuacji regulację zawartą w art. 18 ust. 2a u.w.l. z konieczności należałoby uznać za pozbawioną samodzielnego znaczenia w stosunku do art. 18 ust. 1 u.w.l. W doktrynie wskazuje się również, że przepis art. 18 ust. 2a u.w.l. pełni w tym zakresie funkcję ochronną, stanowiąc pewną przeciwwagę dla rozwiązania zakładającego skuteczność - względem kolejnych nabywców - umowy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 2 u.w.l.). Wykładnia taka stwarza nowym członkom wspólnoty mieszkaniowej sposobność zmiany niekorzystnych dla nich postanowień tej umowy, które mogły być narzucone przez dotychczasowego właściciela nieruchomości (dewelопера) i mogą służyć wyłącznie realizacji jego interesu (tak Bończak-Kucharczyk, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa, s. 387; J. Pisuliński, Własność lokalu, w: System PrPryw, t. 3, 2013, Nb 215–217; A. Turlej, w: Strzelczyk, Turlej, Własność lokali, art. 18 WłLokU, Nb 14.).

Reasumując przytoczone powyżej stanowisko doktryny i wykładnię art. 18 ust. 1 i 2a u.w.l. wskazać należy, iż art. 18 ust. 1 u.w.l. uprawnia właścicieli do określenia w umowie sposobu zarządu nieruchomością wspólną, przy czym nie stanowi jednakże postawy prawnej do modyfikowania przez właścicieli trybu zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Z tych też względów w ocenie Sądu, należy wywieść z powyższego, że w szczególności art. 18 ust. 2a uprawniający właścicieli do podjęcia uchwały o zmianie sposobu zarządu z uwagi na jego funkcję ochronną nowych członków zarządu (innego, niż ten z którym zwarta została umowa o powierzenie zarządu – w niniejszej sprawie właściciele pierwszego wyodrębnionego lokalu) ma wręcz charakter *ius cogens*, przez co uprawnienie właścicieli z niego wynikające nie może być w żaden sposób ograniczone.

W kontekście poczynionych powyżej rozważań, z uwagi na fakt, iż pozwana wspólnota, licząca ponad 200 lokali, podlega uznaniu za wspólnotę dużą, za przepis pełniący funkcję ochronną należy również uznać art. 23 ust. 1 u.w.l., przewidujący możliwość podjęcia uchwały w trybie mieszanym, tj. poprzez głosowanie częściowo na zebraniu i częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Wskazując na powyższe podkreślić wypada, iż zawarte w § 7.7. umowy z 19 grudnia 2016 r. ograniczenie podjęcia uchwały, o której mowa w art. 18 ust. 2a u.w.l. wyłącznie na zebraniu, jak słusznie wskazała strona pozwana, prowadziłoby de facto do uniemożliwienia skorzystania z w/w prawa członkom wspólnoty w sposób skuteczny a przede wszystkim do niczym nieograniczonego w czasie wykonywania przez (...) (...) S.A. umowy o zarządzanie nieruchomością przy ul. (...). Tym samym powyższe skutkowałoby pozbawieniem członków wspólnoty realnego wpływu na zarządzanie nieruchomością wspólną, pomimo, iż jest to czynnik, który powinien wytyczać granice umownej ingerencji w zasady zarządu nieruchomością wspólną. Podkreślić również wypada, iż celem modyfikacji ustawowych zasad zarządu, przy wykorzystaniu zasady swobody umów, tj. art. 353<sup>1</sup> k.c., jak zwrócił na to Sąd Apelacyjny w Warszawie w postanowieniu oddalającym zażalenie w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia roszczenia, nie może być dowolność, która prowadziłaby do naruszenia interesów członków wspólnoty mieszkaniowej. Zaznaczyć bowiem wypada, iż celem powołania zarządu jest zapewnienie prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, co oznacza, że ma być ono zgodne z interesami właścicieli lokali. Tym samym umowa o sprawowanie zarządu nie może zawierać postanowień modyfikujących ustawowe zasady zarządu, w sposób bardziej rygorystyczny, w tym pozbawiający właścicieli lokali uprawnień im przysługujących.

Z tych też względów nie wiążą właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) w W., jako sprzeczne z bezwzględnie obowiązującym przepisem ustawy (art. 18 ust. 2a u.w.l.) postanowienia umowy zawartej w dniu 19 grudnia 2016 r. zastrzegające wymogi do zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną - czy to polegające na wyłączeniu stosowania tego przepisu (§ 7.12 k. 179), czy to wykluczające podjęcie uchwały w trybie mieszanym, tj. na Zebraniu i w drodze indywidualnego zbierania głosów (§ 7.7.2 k. 176), czy też wykluczające głosowanie nad uchwałą przez pełnomocnika (§ 7.7.6 k. 177 - w tym zakresie pozostają sprzeczne również z art. 95 § 1 k.c.), czy to ograniczające skuteczność uchwały do czasu rozstrzygnięcia przez sąd (§ 7.10.3 k. 179).

Nie ulega również wątpliwości, że brak jest sprzeczności uchwały nr (...) z ustawą, wobec jej podjęcia, pomimo wymogu ważności zaprotokołowania przez notariusza, w trybie mieszanym.

Wspólnota mieszkaniowa wyraża swoje stanowisko w sprawach jej dotyczących przez podejmowanie uchwał w trybie określonym w art. 23 ust. 1 u.w.l. Uchwała może być podjęta na zebraniu właścicieli, w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, określanego także jako tryb obiegowy (per currendam), albo w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Odnosząc się do zarzutu braku możliwości głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów w przypadku uchwały, co do której istnieje wymóg zaprotokołowania przez notariusza wskazać należy, że stosownie do treści art. 23 u.w.l., uchwały właścicieli lokali mogą być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Ustawa nie wprowadza odmiennego sposobu głosowania nad uchwałą dotyczącą zmiany sposobu wykonywania zarządu, stanowi jedynie, że musi być ona zaprotokołowana przez notariusza. Ustawa jako zasadę przewiduje zatem alternatywny sposób głosowania, które może odbywać się na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów. Ponadto przepisy ustawy o własności lokali a w szczególności art. 18 te same ustawy nie wprowadzają także wymogu dotyczącego quorum na zebraniu, na którym ma być głosowana uchwała o zmianie sposobu wykonywania zarządu nieruchomością wspólną. Uchwała o zmianie sposobu sprawowania zarządu może być zatem głosowana przy braku quorum na zebraniu a następnie w drodze indywidualnego zbierania głosów. Oczywiście sytuacją pożądaną jest obecność jak największej ilości właścicieli lokali na zebraniu wspólnoty, gdyż to zebranie stanowi forum dla dyskusji

w istotnych sprawach mieszkańców, jednakże względy praktyczne a także pewne odformalizowania procesu podejmowania uchwał we wspólnotach mieszkaniowych pozwalają na przeprowadzenie głosowania w formie indywidualnego zbierania głosów. Niejednokrotnie zdarza się bowiem, że właściciele lokali nie są zainteresowani sprawami Wspólnoty lub, jak to dzieje się najczęściej

w dużych wspólnotach, zgromadzenie wszystkich właścicieli lokali jest praktycznie niemożliwe.

W tej sytuacji jedynym rozwiązaniem umożliwiającym prowadzenie spraw Wspólnoty i podejmowanie decyzji we wszystkich sprawach, które wymagają podjęcia uchwał, jest przeprowadzenie głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Dodać przy tym należy, że powołana ustawa nie wskazuje technicznego rozwiązania indywidualnego zbierania głosów, a tym samym decyzję, w jakiej formie zarząd będzie zbierał głosy, pozostawiono uznaniu członków wspólnoty. Należy zwrócić uwagę, iż oddanie głosu jest oświadczeniem woli, a zgodnie z treścią art. 60 k.c. wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli).

Podsumowując powyższą argumentację, wskazać należy, iż przepisy ustawy o własności lokali, dotyczące postępowania przy podejmowaniu uchwał mają wyłącznie charakter ramowy.

W konsekwencji, skoro ustawodawca nie uznał za stosowne ingerować w szczegóły proceduralne, to znaczy, że ocenił je za mniej istotne i pozostawił regulacji wewnętrznej. Skoro zatem przepisy wprost nie wyłączają możliwości zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną w drodze indywidualnego zbierania głosów, a ograniczenie takie pomimo zawarcia go w umowie z 19 grudnia 2016 r., ze względu na wielkość wspólnoty mieszkaniowej, jako zastrzeżenie ograniczające prawa członków wspólnoty wynikającego z art. 18 ust. 2a u.w.l., jest zastrzeżeniem nieważnym, stwierdzić należało, iż taki tryb jest dopuszczalny.

Z uwagi na powyższe nie sposób wywodzić z charakteru uchwały w przedmiocie zmiany sposobu zarządu wniosków co do sposobu jej podjęcia i ograniczenia w tym zakresie działania wspólnoty wyłącznie do decyzji podjętej na zebraniu.

Odnosząc się natomiast do zarzutu naruszenia art. 18 ust. 2a u.w.l. polegającego na tym, że nie jest skuteczne/możliwe zaprotokołowanie uchwały, która została podjęta częściowo poprzez oddanie głosów na zebraniu a częściowo w trybie

indywidualnego ich zbierania, w którym notariusz nie brał już udziału, Sąd również nie znalazł argumentów do jego podzielenia.

W ocenie Sądu odróżnić należy czynność oddania głosu od czynności zaprotokołowania uchwały i podjęcia uchwały. Czynność oddania głosu jest czynnością techniczną zaś, jak wyżej już wspomniano, żaden z przepisów ustawy o własności lokali, nie zabrania lub nie modyfikuje sposobu głosowania nad uchwałą zmieniającą sposób zarządu nieruchomością wspólną. Podjęcie uchwały jest natomiast wynikiem głosowania. Ustawa o własności lokali wymaga, aby notariusz zaprotokołował uchwałę właścicieli (art. 18 ust. 2a u.w.l.), a nie głosowanie nad uchwałami. Protokół taki przybiera postać aktu notarialnego (art. 104 § 4 u.p.n.). Wymóg dochowania formy aktu notarialnego odnosi się do uchwały a nie protokołowania samej czynności głosowania. Jak wyżej wskazano możliwe było zatem głosowanie nad uchwałą tej treści zarówno na zebraniu jak i w drodze indywidualnego zbierania głosów. Żaden z przepisów ustawy nie nakazuje również, aby notariusz był obecny podczas zbierania głosów po zebraniu.

Zgodnie z ustawą Prawo o notariacie, notariusz spisuje protokoły walnych zgromadzeń organizacji społecznych, stowarzyszeń, spółdzielni, spółek i innych osób prawnych w przypadku prawem przewidzianym (art. 104 ustawy). Rolą notariusza jest zatem czuwanie nad zgodnością z prawem przeprowadzanych czynności i pełni on swoistą funkcję gwaranta bezpieczeństwa obrotu prawnego.

Jak wynika z dokumentów złożonych przez powódkę i pozwaną notariusz był obecny na zebraniu właścicieli w dniu 16 maja 2018 r. i zaprotokołował przebieg czynności, jak również wynik głosowania. Kolejna część głosowania odbyć się miała natomiast w drodze indywidualnego zbierania głosów, które nie wymagało obecności notariusza, a wyłącznie przedstawienia mu wyników głosowania, podjętych uchwał oraz pełnomocnictw. Fakt ich złożenia znalazł odzwierciedlenie w protokole sporządzonym w formie aktu notarialnego w dniu 8 sierpnia 2018 r., w którym to ujawniono wynik głosowania nad uchwałą nr (...) uzyskany zarówno na zebraniu w dniu 16 maja 2018 r., jak również na podstawie karty do głosowania oddanej przez pełnomocnika M. M.. W protokole została ujęta również ostatecznie treść podjętej uchwały nr (...), za przyjęciem której zostały oddane głosy odpowiadające większości, liczonej wg wielkości udziałów. Bezsporne jest zatem, że treść uchwały o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną została zaprotokołowana zgodnie z treścią art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali.

Przedmiotowe czynności zostały powtórzone w dniu 9 listopada 2018 r., kiedy to notariusz ponownie zaprotokołował uchwałę nr (...), jak również pozostałe sporne uchwały. W akcie notarialnym wskazano wyniki głosowania uzyskane nad zaskarżonymi uchwałami na Zebraniu w dniu 16 maja 2018 r., jak również na skutek późniejszego głosowania przez pełnomocników.

Konstatując powyższe rozważania, Sąd nie znalazł podstaw, aby zakwestionować mieszaną metodę podjęcia ani uchwały nr (...) ani pozostałych zakwestionowanych uchwał. Wskazać bowiem należy, że funkcja gwarancyjna, którą pełni notariusz, została dochowana. Nie może być zatem mowy nawet o potencjalnym naruszeniu interesów członków wspólnoty skoro, jak już wskazano powyżej, formy notarialnego zaprotokołowania wymaga wyłącznie sama uchwała, nie zaś sposób oddawania na nią głosów.

Już tylko na marginesie wskazać należy, iż przy podjęciu zaskarżonych uchwał nie doszło do naruszenia również art. 23 ust. 1 u.w.l., zgodnie z którym podmiotem uprawnionym do zbierania głosów w trybie indywidualnym jest wyłącznie zarząd, co w niniejszej sprawie oznaczałoby, iż przedmiotową czynność powinien wykonać zarządca, tj. (...) (...) S.A. z siedzibą w Z..

Sądowi znane jest orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r. (IV CK 543/03, publ. OSNC 2005 nr 7-8, poz. 132, str. 119), w którym uznał, iż podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów, dokonanego przez osoby nieuprawnione może stanowić podstawę jej uchylecia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść (art. 23 ust. 1 u.w.l.).

Wskazując na w/w kwestię formalną, dotyczącą podmiotu uprawnionego do zbierania głosów w trybie indywidualnym, należy przede wszystkim podkreślić, iż gdyby powódka postawiła taki zarzut, to i tak jako

zarzut formalny mógłby być podstawą uchylenia uchwały właścicieli lokali tylko wtedy, gdy wadliwość ta miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Przy nieprawidłowym zwołaniu zebrania (przez osoby nieuprawnione) zwołujący narażają się jedynie na to, że na zebraniu stawi się zbyt mała liczba członków dla skutecznego podjęcia uchwały i zaistnieje konieczność indywidualnego zbierania głosów. W orzecznictwie przyjmuje się również że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na sprzeciw właścicieli. Takie rozumienie wymogów formalnych wprowadzałoby także istotne utrudnienie funkcjonowania wspólnot, w szczególności tam, gdzie jest duża liczba właścicieli, a ich część nie wykazuje zainteresowania sprawami wspólnoty lub dotarcie do nich napotyka na poważne przeszkody. Z tego punktu widzenia istotne jest, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu osiągnięty został cel, którego realizacji one służą.

Faktem jest, iż uprawnienie dotyczące zbierania głosów w w/w trybie ma wyłącznie zarząd. Nie czyni tego i nie ma do dokonania powyższej czynności uprawnień, nawet notariusz.

Z zebranych w sprawie dowodów wynika, że na zebraniu wspólnoty w dniu 16 maja 2018 r. została podjęta decyzja co do do zbierania głosów w trybie indywidualnym. Jednocześnie w głosowanej uchwale nr (...) wskazano, że pełnomocnictwo w tym zakresie zostaje udzielone osobom M. M., A. D. i M. R.. Przedmiotowa część uchwały z uwagi na udzielenie M. M. i A. D. indywidualnie pełnomocnictw na piśmie, które były już przedmiotem oceny, pozostaje bez znaczenia. Jak wskazano powyżej M. M. i A. D. na podstawie udzielonych im pełnomocnictw rodzajowych w ramach indywidualnego zbierania głosów oddali głos za na karcie do głosowania, której ostatecznym odbiorcą de facto jest Zarząd.

Mając na uwadze powyższe wskazać należy, iż przedmiotem zbierania, były de facto pełnomocnictwa do oddania głosu a nie głosy oddane na indywidualnych kartach do głosowania. Dopiero po zebraniu pełnomocnictw, upoważniających odpowiednio M. M. i A. D. do oddania głosu za uchwałami w przedmiocie zmiany formy zarządu i powołania członków zarządu, w/w uprawnione osoby oddały głos na karcie do głosowania, które zostały okazane w celu zaprotokołowania uchwał przez notariusza.

Z uwagi na powyższe nie sposób przyjąć, iż czynność w postaci zbierania głosów realizowana była przez podmiot inny niż Zarząd. Z uwagi na powyższe uznać należy, iż osoby inne niż Zarząd, a zatem nieuprawnione do zbierania głosów, uczestniczyły jedynie w czynności zbierania pełnomocnictw do oddania głosów a nie w samym ich odbieraniu. W ich obecności również nie dochodziło do oddania głosu.

Niezależnie od powyższego, nawet gdyby przyjąć, że fakt zbierania pełnomocnictw, tj. czynności realizowanej przez członków zarządu, który jeszcze nie został powołany w drodze uchwały, w tym M. M. i A. D., którzy nie pełnili jeszcze funkcji członków zarządu, to i tak powyższe nie skutkowało by uchyleniem uchwał albowiem powódka nie wykazała, aby ta okoliczność miała wpływ na wynik głosowania.

Reasumując powyższe należy podkreślić, że sam fakt uchybienia procedurze zbierania głosów, nie może być wystarczający do uchylenia uchwały, skoro wyraża ona wolę większości członków wspólnoty i realizuje jej interesy.

Niezależnie od przedstawionej powyżej argumentacji, zgodzić się również należało ze stanowiskiem kuratora ustanowionego dla pozwanej Wspólnoty, iż zapisy, na które powołuje się powódka, zawarte w umowie z 19 grudnia 2016 r., zarówno w zakresie czasu na jaki pierwotnie powierzono (...) (...) S.A. w Z. sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...), jak i ograniczające podjęcie uchwały o zmianie formy zarządu wyłącznie na Zebraniu, spełniają warunki do uznania je za postanowienia abuzywne.



Wskazując na powyższe podkreślić należy, że czym innym jest obrót powszechny i możliwość zawarcia przez właścicieli lokali umowy albo ustanowienia sposobu zarządu przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu w budynku, a czym innym narzucanie takich klauzul konsumentom w umowie przygotowanej przez przedsiębiorcę.

Zgodnie z art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nieuzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.

Unormowania zawarte w art. 385<sup>1</sup>-385<sup>3</sup> k.c. mają charakter szczególny w stosunku do tych przepisów, które mają powszechne zastosowanie do kształtowania przez kontrahentów treści umowy (wskazać należy chociażby na art. 58, 353<sup>1</sup> czy 388 k.c.). Uzasadnieniem dla ich wprowadzenia ustawą z dnia 2 marca 2000 r. o ochronie niektórych praw konsumentów oraz o odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez produkt niebezpieczny był zamiar zapewnienia konsumentom bardziej skutecznej ochrony w stosunkach umownych z profesjonalistami, a przede wszystkim zaś potrzeba uwzględnienia w polskim prawie postanowień dyrektywy nr 93/13/EWG z 5 kwietnia 1993 r. o nieuczciwych warunkach w umowach konsumenckich (Dz. Urz. WE z 1993 r., L. 95, s. 29), zwanej dalej również „dyrektywą”.

Regulacje art. 385<sup>1</sup> - 385<sup>3</sup> k.c. stanowią wyraz implementacji w prawie polskim prawa unijnego w postaci wymienionej dyrektywy, co rodzi określone konsekwencje dla ich wykładni. Przede wszystkim musi ona prowadzić do takich rezultatów, która pozwoli urzeczywistnić cele dyrektywy. Sądy krajowe, stosując prawo wewnętrzne, zobowiązane są tak dalece, jak jest to możliwe, by dokonywać jego wykładni

w świetle brzmienia i celu rozpatrywanej dyrektywy, tak by osiągnąć przewidziany w niej rezultat, a zatem zastosować się do art. 288 akapit trzeci Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (vide wyrok Trybunału Sprawiedliwości z 21.04.2016 r., C-377/14). Ten obowiązek dokonywania wykładni prawa krajowego zgodnej z prawem Unii jest w istocie nierozzerwalnie związany

z systemem Traktatu, gdyż zezwala sądom krajowym na zapewnienie, w ramach ich właściwości, pełnej skuteczności prawa Unii przy rozpoznawaniu zawisłych przed nimi sporów. W przypadku omawianych przepisów należy mieć też na uwadze, iż sama dyrektywa w art. 8 stanowi, że w celu zapewnienia wyższego stopnia ochrony konsumenta państwa członkowskie mogą przyjąć lub utrzymać bardziej rygorystyczne przepisy prawne zgodne z traktatem w dziedzinie objętej niniejszą dyrektywą. W dyrektywie został więc określony jedynie minimalny poziom ochrony konsumentów.

Z art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. wynika, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są klauzule umowne, które spełniają łącznie trzy przesłanki pozytywne: zawarte zostały

w umowach z konsumentami, kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny

z dobrymi obyczajami oraz rażąco naruszają interesy konsumenta. Kontrola abuzywności postanowień umowy wyłączona jest jedynie w przypadku spełnienia jednej z dwóch przesłanek negatywnych, to jest: gdy postanowienie umowne zostało indywidualnie uzgodnione

z konsumentem oraz postanowienie umowne określa główne świadczenia stron

i jest sformułowane w sposób jednoznaczny.

Przechodząc do analizy przedstawionych przesłanek na gruncie okoliczności niniejszej sprawy wskazać należy, iż podlegały one ocenie w zakresie stosunku umownego w relacji deweloper (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Spółka komandytowa z siedzibą w Z. (będącym zarazem powodem w niniejszej sprawie) a kolejnymi nabywcami lokali (po wyodrębnieniu pierwszego lokalu), którzy zawierając umowę ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży przystępowali do umowy powierzenia zarządu zawartej 19 grudnia 2016 r.

Odnosnie konsumenckiego charakteru przedmiotowych umów, w ocenie Sądu, powyższe nie budziło wątpliwości albowiem nabywcy na podstawie aktu notarialnego z 16 stycznia 2017 r. (Rep. A Nr (...)), jak i z 21 grudnia 2016 r. (Rep. A Nr (...)) to osoby fizyczne, które nabyły lokale mieszkalne w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych a nie w związku z działalnością gospodarczą.

Ponadto w/w postanowienia - wbrew twierdzeniom powódki - nie były indywidualnie uzgodnione z właścicielami lokali. Pokreślić wypada, iż istotne dla oceny charakteru danego postanowienia na tle regulacji art. 385<sup>1</sup> k.c. jest to czy konsumenci mieli rzeczywisty wpływ na te postanowienia, a więc czy postanowienia te podległy negocjacom, co musiałby wykazać powód (art. 385<sup>1</sup> § 3-4 k.c.). W toku postępowania powódka nie podjęła jednak inicjatywy dowodowej, która miałaby dostarczyć dowodów na zaistnienie w/w faktu.

Ponadto postanowienia te:

- nie dotyczyły także głównych świadczeń stron (którymi w przypadku umów zawieranych przez dewelopera z właścicielami były: oznaczenie lokalu i cena za lokal);

- były sformułowane w sposób jednoznaczny, bo odwoływały się do innego aktu notarialnego, który nie był wręczany stronom (sam powód wskazuje, że właściciele mogli zobaczyć ten akt na swoje życzenie, przy czym były one udostępniane dopiero po podpisaniu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu).

Sprzecznosc kwestionowanych przez pozwaną zapisów umowy o powierzenie zarządu z dobrymi obyczajami oraz rażące naruszenie interesów konsumentów wynika natomiast z:

1. pozbawienia konsumentów, właścicieli lokali realnego/rzeczywistego wpływu na sposób zarządu ich współwłasnością, niezależnie od ich udziału we współwłasności;

2. pozbawienia ich tego wpływu do czasu, aż wygasną roszczenia przeciwko deweloperowi (przedsiębiorcy narzucającemu te klauzule, który w niniejszej sprawie jest powodem) z tytułu rękojmi;

3. pozbawienia ich uprawnień ustawowych jako współwłaścicieli bez żadnego za to ekwiwalentu ze strony przedsiębiorcy;

4. narzucenie im sposobu zarządu, który nie był określony w zawartej przez nich umowie i o którym nie byli w sposób rzetelny przez przedsiębiorcę informowani, albowiem w podpisanych przez nich umowach nie zawarto informacji o ograniczeniu możliwości podejmowania uchwały w przedmiocie wskazanym w art. 18 ust. 2a u.w.l. Wręcz przeciwnie zapis odpowiednio § 6.1 (k. 351) czy § 7.1 (k. 338) stanowi, iż „zarząd nieruchomością wspólną będzie wykonywany w sposób zgodny z przepisami kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a nie na warunkach zmienionych, w istotny sposób odbiegających od regulacji ustawowej, znacząco ograniczających uprawnienia właścicieli lokali, w tym nawet poprzez zwiększenie, w stosunku do ustawowej regulacji, wymogu odnośnie skutecznego złożenia wniosku o zwołanie zebrania właścicieli do podpisania takiego wniosku przez właścicieli lokali reprezentujących 20% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Jak słusznie podniosła strona pozwana, kwestionowane postanowienia wskazanych umów odpowiadają wymienionym przykładowo w katalogu klauzul abuzywnych, wskazanych w pkt 4, 7 i 8 art. 385<sup>3</sup> k.c.

Sancją stwierdzenia abuzywności kwestionowanych przez pozwanego postanowień, jest brak związania konsumentów abuzywnymi postanowieniami, co skutkuje zastosowaniem regulacji ustawowych przewidzianych w rozdziale 4 ustawy o walności lokali, z którymi jak już wskazano powyżej kwestionowane uchwały nie było sprzeczne.

Wzmacniając argumentację przemawiającą za uznaniem za abuzywne postanowień opisanych w § 7.1 ust. 2, § 7.1 ust. 3 oraz § 7.7. ust. 1 umowy zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A Nr (...) wskazać należy, iż już zapisy zawierające regulacje dotyczące powierzenia zarządu przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu na okres 36 miesięcy, jako sprzeczne z tymczasowym charakterem ustanowienia takiego zarządu, zostały również uznane za niedozwolone i wpisane do rejestru klauzul niedozwolonych (wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 5 grudnia 2006 r. XVII Amc 126/05, publ. MSiG z 2008 r. nr 146 poz. 9969 uznał za niedozwoloną klauzulę o treści „Przez okres trzech lat od powstania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) będzie sprawował odpłatnie funkcję Zarządcy i Administratora budynku

we własnym zakresie lub zleci to osobie trzeciej. W tym okresie Nabywca ma obowiązek pokrywania wszelkich kosztów utrzymania lokalu i nieruchomości wspólnej, m.in. kosztów zarządu, administracji, ogrzewania, wywozu śmieci, wody, ścieków, energii elektrycznej, ochrony budynku i innych koniecznych opłat eksploatacyjnych, do czasu przyjęcia planu gospodarczego w wysokości średnich cen rynkowych dla W. a następnie według planu gospodarczego z uwzględnieniem wynagrodzenia za zarządzanie ustalonego w umowie przeniesienia własności".).

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał, iż „poprzez treść zakwestionowanego postanowienia pozwany zastrzega sobie niczym nieuzasadnione uprawnienie do sprawowania zarządu nad nieruchomością, którą zbył na rzecz swoich klientów. W chwili sprzedaży lokali mieszkalnych, własność nieruchomości oraz związane z tym prawa przechodzą w całości na właścicieli lokali mieszkalnych tworzących wspólnotę mieszkaniową. Od tego momentu wszelkie stosunki prawne pomiędzy pozwanym a właścicielami nieruchomości powinny być zawierane na zasadzie dobrowolności. Właściciele lokali mają więc prawo powierzyć zarząd nad nieruchomością pozwanemu bądź jakimkolwiek innemu podmiotowi a decyzja w tym zakresie należy wyłącznie do nich. Poprzez zastrzeżenie dokonane w zakwestionowanym postanowieniu, pozwany, wykorzystując swoją przewagę kontraktową istniejącą w chwili zawierania umowy, pozbawia mieszkańców przysługującego im prawa do swobodnego wyboru kontrahenta w zakresie administrowania nieruchomością, narzucając korzystanie ze swoich usług.”.

W wyroku z dnia 14 grudnia 2010 r. sygn. akt XVII AmC 2051/09 Sąd Okręgowy uznał, iż również klauzula o treści „(...) Nabywca niniejszym przyjmuje do wiadomości postanowienia umowy o zarządzanie nieruchomościami z dnia (...) i zobowiązuje się przestrzegać jej postanowień. Nabywca zobowiązuje się potwierdzić w Umowie Sprzedaży w/w oświadczenia. (...)” stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy poprzez związanie konsumenta umową, o treści której nie mógł decydować, a która może zawierać rozwiązania niekorzystne dla konsumenta.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał, że przedmiotowa klauzula narzuca konsumentom nabywającym lokale warunki zarządu nieruchomością wspólną i zobowiązuje ich do przestrzegania postanowień umowy o zarządzanie nieruchomościami, którą pozwana spółka zawarła z podmiotem wykonującym usługi zarządzania, na którą to umowę konsument nie miał żadnego wpływu. Tymczasem w świetle ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), w tym zwłaszcza przepisów rozdziału 4 ustawy - "Zarząd nieruchomością wspólną", to właściciele nowo wyodrębnionych lokali posiadają uprawnienie do określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną. W szczególności wskazuje na to treść art. 18 powołanej ustawy, który stanowi, iż 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 (ust. 1), a w razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu (ust. 2). Powierzając zarząd nieruchomością wspólną, właściciele lokali mogą w umowie ustalić zakres uprawnień i obowiązków zarządcy, mogą również ograniczyć uprawnienia zarządcy i określić dodatkowy zakres spraw, w których do podjęcia przez zarządcę odpowiednich czynności wymagana będzie zgoda właścicieli lokali wyrażona w uchwale.

Z powyższego wynika zatem zdaniem Sądu Okręgowego, iż zakres uprawnień właścicieli lokali w stosunku do zarządu lub zarządcy nieruchomością wspólną, jak i obowiązków nałożonych na zarząd bądź zarządcę, które mogą być określone w umowie zawartej przez właścicieli lokali jest szeroki i może w istotny sposób rzutować na sposób współkorzystania z nieruchomości wspólnej, dlatego też niebagatelne znaczenie ma możliwość wpływu na treść tejże umowy. Z tego też względu należało uznać, iż zakwestionowana klauzula rażąco narusza interesy konsumenta narzucając mu stosowanie umowy, na treść której konsument nie ma wpływu. Nie ma przy tym w ocenie Sądu Okręgowego znaczenia to, że według pozwanego wynegocjował on najkorzystniejsze warunki wykonywania zarządu, gdyż jest to ocena wyłącznie subiektywna i mimo tego pozwany zobowiązuje konsumenta w kwestionowanych postanowieniach do potwierdzenia swojego wyboru i ustaleń zawartych w umowie o zarządzanie

nieruchomościami przez Spółkę następnie w umowie sprzedaży przenoszącej własność lokalu, która zostanie zawarta w formie aktu notarialnego.”

Sąd orzekający w niniejszej sprawie w pełni akceptuje przytoczoną powyżej argumentację, która pozostaje adekwatna w zakresie oceny § 6 ust. 2 umowy z dnia 21 grudnia 2016 r. (k. 351) i § 7 ust. 2-3 umowy z dnia 26 stycznia 2017 r. (k. 338) z uwagi na fakt, iż w pełni odpowiada klauzuli wskazanej w art. 385<sup>3</sup> pkt 4 k.c. Jak już wskazano powyżej rażące naruszenie interesów konsumentów właścicieli lokali wynika po pierwsze z faktu, iż wbrew głośłownym twierdzeniom powódki, przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności nie otrzymali treści przedmiotowej umowy i nie mieli wpływu na ich ukształtowanie. Ponadto z uwagi na modyfikację zasad zarządu określonych w rozdziale 4 ustawy o własności lokali, przekazana w przywołanych aktach notarialnych treść postanowienia wprowadza konsumentów w błąd, co do rzeczywistych zasad i regulacji na jakich będzie on sprawowany.

Podnieść bowiem wypada, iż z jednej strony zgodnie z zapisami § 6 ust. 1 i § 7 ust. 1 cyt. umów, konsumenci uzyskują wiedzę i godzą się na sprawowanie zarządu na zasadach przewidzianych w kodeksie cywilnym i ustawie o własności lokali, co wprost wynika z treści postanowienia, a jednocześnie przyjmują do wiadomości, że zarząd będzie sprawowany przez (...) (...) S.A. z siedzibą w Z. na mocy umowy o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną udokumentowana w § 7 aktu Rep. A nr (...), w którym w/w zasady zostają znacząco na niekorzyść właścicieli zmienione. Jak już zaznaczono powyżej przedmiotowa zmiana służyła zapewnieniu podmiotowi wybranemu przez dewelopera sprawowania zarządu na warunkach korzystnych wyłącznie dla tegoż podmiotu a nie dla właścicieli lokali. Jak słusznie wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie VI ACa 630/11 ( wyrok z 19 grudnia 2011 r.), przed stwierdzeniem stopnia naruszenia należy precyzyjnie badać nie tylko dany wzorzec, ale także całokształt okoliczności, w których bywa używany, odnoszących się zarówno do stron stosunku, jak i właściwości danej sfery obrotu. Aby uznać postanowienie za abuzywne, naruszenie interesu musi być rażące, czyli odbiegać od naruszenia dającego się w danej sytuacji usprawiedliwić lub zaakceptować.

W niniejszej sprawie przywołane zapisy z uwagi na ukształtowany w umowie o powierzenie zarządu czas przez który będzie on sprawowany przez wybrany przez dewelopera podmiot odpowiadający okresowi rękojmi udzielonej przez dewelopera, bez możliwości wypowiedzenia umowy na warunkach umownych a za to z możliwością automatycznego przedłużenia okresu trwania umowy o powierzenie zarządu wskazuje, że bezspornie stanowią one naruszenie, które w sytuacji braku pełnej i rzetelnej informacji oraz wpływu konsumenta na treść przedmiotowej umowy, nie dają się usprawiedliwić ani zaakceptować.

Powyższemu celowi, służyło również nieuzasadnione obwarowanie trybu podjęcia uchwały w przedmiocie zmiany formy zarządu nieruchomością wspólną, w taki sposób aby jej podjęcie z uwagi na wielkość wspólnoty nie było praktycznie możliwe (§ 7.7 umowy z 19 grudnia 2016 r.) Przedmiotowe zapisy nie dają się tym samym pogodzić z interesami członków wspólnoty.

W konsekwencji, wobec nie istnienia zarzutów, które skutkowałyby uchynieniem zaskarżonych uchwał w świetle podnoszonych zarzutów niezgodności z postanowieniami umowy z 19 grudnia 2016 r., oraz z przepisami ustawy o własności lokali, oraz niepodważenia skutecznie prawidłowości obliczonych głosów oddanych za przyjęciem zaskarżonych uchwał, powództwo główne jak i ewentualne podlegało oddaleniu.

W punkcie 3 wyroku Sąd oddalił wniosek powódki o zwrot kosztów postępowania mając na uwadze wynik postępowania i brak, zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c., tj. zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania, podstaw do ich zasądzenia na rzecz strony powodowej.

Wobec ustanowienia dla pozwanej kuratora na podstawie art. 69 § 1 k.p.c. Sąd przyznał na jego rzecz wynagrodzenie w kwocie 360 zł zgodnie z § 1 ust. 2 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 2018 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w

sprawie cywilnej (Dz.U. z 2018 r. poz. 536) w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 265), które polecił wypłacić tymczasowo ze środków Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie. Sąd uznał, iż z uwagi na charakter sprawy, rodzaj zawilości sprawy a także nakład pracy kuratora zasadne było określenie wynagrodzenia w wysokości odpowiadającej 100% a nie 40% stawki minimalnej za czynności radców prawnych.

Wobec pokrycia tymczasowo ze środków Skarbu Państwa kwoty wynagrodzenia przyznanego kuratorowi, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał pobrać kwotę 360 zł od powódki.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)