

WYROK

W IMIENIU

RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR (del)Paweł Poręba

Protokolant: sek. sąd. B. Z.

po rozpoznaniu w dniu 07 stycznia 2013 roku w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. J., G. K. i K. K.

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

o ustalenie nieistnienia uchwał ewentualnie o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

I. oddała powództwo o ustalenie nieistnienia uchwał,

II. uchyła:

1. uchwałę nr 1 z dnia 11 stycznia 2012 roku w sprawie odwołania zarządcy o następującej treści: „Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) rozwiązuje z Panią G. N. z dniem 15.01.2011 r umowę zlecenie o zarząd nieruchomości. Umowa rozwiązana będzie ze względu na brak staranności jej wykonania przez zleceniobiorcę (uzasadnienie w załącznikach do zaproszenia).. Wspólnota zobowiąże Panią N.G. do następujących czynności. Pani N.do dnia 31.01.2012 roku zorganizuje zebranie Wspólnoty, na którym przedstawi sprawozdanie za 2011 rok. Pani N.do dnia 14.01.2012 roku przekaże protokołem wszystkie dokumenty nowemu zarządcy”,

2. uchwałę nr 2 z dnia 11 stycznia 2012 roku w sprawie powołania zarządcy o następującej treści: „Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) zawrze z członkiem Wspólnoty E. S. (1) umowę zlecenie o prowadzenie zarządu Nieruchomością. Warunki umowy będą takie jak z poprzednim zarządcą. (propozycję umowy zlecenie dołączono do zaproszenia na zebranie Wspólnoty). Wspólnota zobowiąże zarządcę do przejęcia dokumentacji Wspólnoty od poprzedniego zarządcy w do 14.01.2012 r. W razie nie przekazania przez Panią G. N. w tym terminie dokumentów, nowy zarządca natychmiast powiadomi członków Wspólnoty”,

3. uchwałę nr 3 z dnia 11 stycznia 2012 roku w sprawie upoważnienia do podpisania umowy zlecenia z zarządcą następującej treści: „Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) upoważnia członka J. G. do podpisania w imieniu wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. umowy zlecenia przedstawionej przy zaproszeniu na zebranie Wspólnoty z wybranym Uchwałą nr 2 zarządcą E. S. (1)”,

4. uchwałę nr 4 z dnia 11 stycznia 2012 roku w sprawie ustalenia sposobu komunikacji następującej treści: „członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej podejmują uchwałę, że akceptują komunikację elektroniczną. Wszelkie dokumenty w tym zaproszenia na zebrania ogólne właścicieli mogą być przesyłane drogą elektroniczną pod wskazane przez właścicieli adresy e-mail. Wysłana e-mailem poczta ma taką samą moc prawną jak odbiór dokumentu za potwierdzeniem

odbioru. Wysyłający pocztę (wiadomości, dokumenty) zobowiązany jest do wysłania do adresata poczty, SMS-a na wskazany nr telefonu, informującego o wysłaniu e-mailem poczty. W razie zmiany adresu poczty elektronicznej lub nr telefonu komórkowego właściciele lokali natychmiast powiadomią zarządcę”,

5. uchwałę nr 5 z dnia 11 stycznia 2012 roku w sprawie upoważnienia zarządcy do dysponowania środkami następującej treści: „Wspólnota Mieszkaniowa wycofuje z dniem 15 styczeń 2012 roku upoważnienie dla Pani G. N. zam. Ul. (...) w N. do dysponowania rachunkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. i równocześnie od dnia 16 styczeń 2012 roku upoważnia zarządcę E. S. (1) zam w N. przy ul (...) do jednoosobowego dysponowania rachunkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N.”,

6. uchwałę nr 6 z dnia 11 stycznia 2012 roku w sprawie udzielenia Pani E. S. (1) pełnomocnictwa procesowego do reprezentowania Wspólnoty następującej treści: „ na podstawie art. 22 i 23 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. Nr 85, poz. 388) tekst jednolity z dnia 8 sierpnia 2000 r. (Dz.U. Nr 80, poz. 903), udzielamy zarządcy nieruchomości ul. (...) i ul. (...) w N. Pani E. S. (1) pełnomocnictwa procesowego do reprezentowania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) i ul. (...) w N. w sprawie z powództwa 1. A. J. 2. G. K. 3. K. K. o uchylenie uchwały wspólnoty nr (...) z dnia 10.03.2010 r. przed Sądem Okręgowym w Nowym Sączu oraz w instancjach właściwych w tej sprawie, jak również w postępowaniu egzekucyjnym. Niniejsze pełnomocnictwo na mocy art. 91. KPC obejmuje umocowanie do udzielenia dalszego pełnomocnictwa procesowego adwokatowi. W związku z tym Wspólnota upoważnia i udziela pełnomocnictwa zarządcy nieruchomości Pani E. S. (1) do udzielenia dalszego pełnomocnictwa i zlecenia prowadzenia sprawy adwokatowi W. M., Kancelaria Adwokacka, (...)/8 w N.. Wspólnota upoważnia zarządcę panią E. S. (1) do wydatkowania na poczet wynagrodzenia adwokata oraz kosztów sądowych kwoty trzech tysięcy złotych”,

III. zasądza solidarnie od Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N. na rzecz powodów A. J., G. K. i K. K. kwotę 797 zł (siedemset dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

SSR (del) Paweł Poręba

Sygn. akt. C 184/12

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 21 stycznia 2013 roku

Powodowie A. J., G. K. i K. K. w pozwie wniesionym do Sądu Okręgowego w Nowym Sączu w dniu 13 lutego 2012 roku (k. 1-5) i sprecyzowanym w pismach z dnia 21 lutego 2012 roku (k. 62-63) oraz z dnia 21 maja 2012 roku (k. 121-124) domagali się ustalenia że nie istnieją w obrocie prawnym:

- uchwałą nr 1 z dnia 11 stycznia 2012 roku w sprawie odwołania zarządcy o następującej treści: „Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) rozwiązuje z Panią G. N. z dniem 15.01.2011 r umowę zlecenie o zarząd nieruchomością. Umowa rozwiązana będzie ze względu na brak staranności jej wykonania przez zleceniobiorcę (uzasadnienie w załącznikach do zaproszenia).. Wspólnota zobowiąże Panią N.G. do następujących czynności. Pani N.do dnia 31.01.2012 roku zorganizuje zebranie Wspólnoty, na którym przedstawi sprawozdanie za 2011 rok. Pani N.do dnia 14.01.2012 roku przekaże protokołem wszystkie dokumenty nowemu zarządcy”,

- uchwałą nr 2 z dnia 11 stycznia 2012 roku w sprawie powołania zarządcy o następującej treści: „Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) zawarze z członkiem Wspólnoty E. S. (1) umowę zlecenie o prowadzenie zarządu Nieruchomością. Warunki umowy będą takie jak z poprzednim zarządcą. (propozycję umowy zlecenie dołączono do zaproszenia na zebranie Wspólnoty). Wspólnota zobowiąże zarządcę do przejścia dokumentacji Wspólnoty od poprzedniego zarządcy w do 14.01.2012 r. W razie nie przekazania przez Panią G. N. w tym terminie dokumentów, nowy zarządca natychmiast powiadomi członków Wspólnoty”,

- uchwała nr 3 z dnia 11 stycznia 2012 roku w sprawie upoważnienia do podpisania umowy zlecenia z zarządcą następującej treści: „Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) upoważnia członka J. G. do podpisania w imieniu wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. umowy zlecenia przedstawionej przy zaproszeniu na zebranie Wspólnoty z wybranym Uchwałą nr 2 zarządcą E. S. (1)”,

- uchwała nr 4 z dnia 11 stycznia 2012 roku w sprawie ustalenia sposobu komunikacji następującej treści: „członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej podejmują uchwałę, że akceptują komunikację elektroniczną. Wszelkie dokumenty w tym zaproszenia na zebrania ogólne właścicieli mogą być przesyłane drogą elektroniczną pod wskazane przez właścicieli adresy e-mail. Wysłana e-mailem poczta ma taką samą moc prawną jak odbiór dokumentu za potwierdzeniem odbioru. Wysyłający pocztę (wiadomości, dokumenty) zobowiązany jest do wysłania do adresata poczty, SMS-a na wskazany nr telefonu, informującego o wysłaniu e-mailem poczty. W razie zmiany adresu poczty elektronicznej lub nr telefonu komórkowego właściciele lokali natychmiast powiadomią zarządcę”,

- uchwała nr 5 z dnia 11 stycznia 2012 roku w sprawie upoważnienia zarządcy do dysponowania środkami następującej treści: „Wspólnota Mieszkaniowa wycofuje z dniem 15 styczeń 2012 roku upoważnienie dla Pani G. zam. Ul. (...) w N. do dysponowania rachunkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. i równocześnie od dnia 16 styczeń 2012 roku upoważnia zarządcę E. S. (1) zam w N. przy ul (...) do jednoosobowego dysponowania rachunkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N.”,

- uchwała nr 6 z dnia 11 stycznia 2012 roku w sprawie udzielenia E. S. (1) pełnomocnictwa procesowego do reprezentowania Wspólnoty następującej treści: „ na podstawie art. 22 i 23 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. Nr 85, poz. 388) tekst jednolity z dnia 8 sierpnia 2000 r. (Dz.U. Nr 80, poz. 903), udzielamy zarządcy nieruchomości ul. (...) i ul. (...) w N. Pani E. S. (1) pełnomocnictwa procesowego do reprezentowania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) i ul. (...) w N. w sprawie z powództwa 1. A. J. 2. G. K. 3. K. K. o uchylenie uchwały wspólnoty nr (...) z dnia 10.03.2010 r. przed Sądem Okręgowym w Nowym Sączu oraz w instancjach właściwych w tej sprawie, jak również w postępowaniu egzekucyjnym. Niniejsze pełnomocnictwo na mocy art. 91. KPC obejmuje umocowanie do udzielenia dalszego pełnomocnictwa procesowego adwokatowi. W związku z tym Wspólnota upoważnia i udziela pełnomocnictwa zarządcy nieruchomości Pani E. S. (1) do udzielenia dalszego pełnomocnictwa i zlecenia prowadzenia sprawy adwokatowi W. M., Kancelaria Adwokacka, (...)/8 w N.. Wspólnota upoważnia zarządcę panią E. S. (1) do wydatkowania na poczet wynagrodzenia adwokata oraz kosztów sądowych kwoty trzech tysięcy złotych”.

Zgłosili nadto żądanie ewentualne i na wypadek nie uwzględnienia powództwa o ustalenie nie istnienia uchwał w obrocie prawnym wnieśli o uchylenie w/w uchwał nr 1,2,3,4,5,6.

Domagali się zasądzenia na ich rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając pozew powodowie podali (k. 1-5), iż są współwłaścicielami po 1/3 części pięciu lokali na nieruchomościach przy ul. (...) i ul. (...) w N. i mają (...) udziałów w nieruchomości wspólnej.

E. S. (2) i J. G. są współwłaścicielami większości lokali i ich udział w nieruchomości wspólnej wynosi łącznie (...). Z kolei Zrzeszenie (...) w N. jest właścicielem dwóch lokali i dysponuje (...) udziałów w nieruchomości wspólnej.

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

Sposób zarządu nieruchomością wspólną został szczegółowo ustalony w umowie sporządzonej w formie aktu notarialnego z dnia 21 grudnia 2007 roku, rep. A nr 9638/2007. Na podstawie tej umowy zarząd nieruchomością wspólną został powierzony zarządcy wybieranemu w drodze uchwały właścicieli poszczególnych lokali. Zarządca został upoważniony do podejmowania czynności zwykłego zarządu dotyczących nieruchomości wspólnej. Natomiast do

podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagana jest zgoda właścicieli lokali wyrażona w uchwale.

Zdaniem powodów w dacie złożenia pozwu zarządcą nieruchomości była G. N., która mimo, iż złożyła w dniu 27 grudnia 2011 roku wypowiedzenie umowy zlecenia, to zobowiązana była działać do końca kwietnia 2012 roku.

W ocenie powodów E. S. (1) jako członek Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N. zwołała nieprawidłowo, bo wbrew regulacji art. 30 ustawy o własności lokali na dzień 11 stycznia 2012 roku zebranie ogółu właścicieli lokali.

W zebraniu tym ani powodowie ani Zrzeszenie (...) w N. nie brali udziału

Na zebraniu z dnia 11 stycznia E. S. (1) i J. G. podjęły sześć zaskarżonych uchwał, które jak twierdzili powodowie nie istnieją w obrocie prawnym.

Z uchwał tych ma wynikać, że E. S. (1) przejmuje zarząd a G. N. zostaje odwołana.

G. N. jako zarządca zwołała na dzień 25 stycznia 2012 roku zebranie ogółu właścicieli lokali.

Na tym zebraniu poddano projekty zaskarżonych uchwał ponownie pod głosowanie. Głosowanie odbyło się w trybie art. 23 § 2a ustawy o własności lokali według zasady: jeden członek = jeden głos i uchwały nie zostały przyjęte.

Powodowie podnieśli, iż E. S. (1) uważa, że zaskarżone uchwały istnieją i próbuje działać jako zarządca w imieniu Wspólnoty co stanowi zagrożenie dla interesów Wspólnoty Mieszkaniowej.

Podkreślili powodowie (k. 63), że E. S. (1) jest skonfliktowana z pozostałymi członkami wspólnoty co wyklucza możliwość sprawowania przez nią rzetelnego i sprawnego zarządu.

W piśmie procesowym z dnia 12 kwietnia 2012 roku (k. 91) powodowie podali, iż umowa z dotychczasowym zarządcą, tj. G. N. została rozwiązana z dniem 31 marca 2012 roku a nowym zarządcą uprawnionym do reprezentowania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej jest U. M..

Na rozprawie z dnia 21 maja 2012 roku (k. 123/2) i w toku postępowania powodowie podtrzymali pozew.

U. M. na rozprawie z dnia 21 maja 2012 roku (k. 130) i w toku postępowania pozew uznawała za zasadny.

W piśmie z dnia 05 marca 2012 roku (k. 66-67), do udziału w sprawie w charakterze zarządcy i reprezentanta Wspólnoty Mieszkaniowej przystąpiła nadto E. S. (1), która na rozprawie z dnia 21 maja 2012 roku (k. 130) i w toku postępowania wносиła o oddalenie powództwa.

W odpowiedzi na pozew z dnia 14 maja 2012 roku E. S. (1) podała, iż zgodnie z uchwałą nr 1/2011z dnia 21 listopada 2012 roku zaprotokołowaną przez notariusza właściciele ustalili, że zarząd nieruchomością wspólną powierzają jednoosobowemu zarządowi wybranemu spośród właścicieli lokali lub osobie trzeciej.

Jej zdaniem G. N. nieprawidłowo sprawowała zarząd i narażała Wspólnotę Mieszkaniową na szkodę oraz odmawiała dostępu do dokumentacji wspólnoty.

Zaskarżone uchwały z dnia 11 stycznia 2012 roku miały na celu ten stan zlikwidować a podjęte zostały jej zdaniem zgodnie z prawem i podlegają wykonaniu.

E. S. (1) zarzuciła, iż błędny jest pogląd powodów, że uchwały zaskarżone nie istnieją w obrocie prawnym.

W toku postępowania powodowie wnosili o zabezpieczenie powództwa przez wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał do czasu prawomocnego orzeczenia w sprawie (k. 173-175).

Zabezpieczenia takiego powodom udzielono (k. 176), a zażalenie (k. 179-181) złożone przez E. S. (1) imieniem Wspólnoty Mieszkaniowej zostało oddalone przez Sąd Apelacyjny w Krakowie (k. 186- 188).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

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

E. S. (2) i J. G. są współwłaścicielami większości lokali na nieruchomościach przy ul. (...) i ul. (...) w N. i ich udział w nieruchomości wspólnej wynosi łącznie (...).

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

bezsporne;

Dowód: / kserokopie odpisów z ksiąg wieczystych: KW nr (...), k. 22-25; KW nr (...), k. 26-29; KW nr (...), k. 30-37; KW nr (...), k. 38-43; zestawienie udziałów w nieruchomości wspólnej, k. 15 /.

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

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

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

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

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

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

Dowód: / akt notarialny z dnia 21 grudnia 2007 rep. A nr 9638/2007, k. 11-14; protokół z dnia 21 listopada 2011 roku rep. A nr 6568/2011, k. 98; uchwała nr 1/2011 z dnia 21 listopada 2011 roku, k. 99 /.

Na dzień złożenia pozwu w niniejszej sprawie funkcję zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N. pełniła G. N., która na podstawie umowy zlecenia zawartej ze wspólnotą wykonywała samodzielnie czynności zwykłego zarządu.

bezsporne;

Na tle wykonywania zarządu oraz na tle istniejącego stanu posiadania lokali przy ul. (...) i ul. (...) w N. istnieje od kilku lat konflikt pomiędzy E. S. (1) oraz jej córką J. G. a powodami.

Konflikt sprowadza się do tego, że E. S. (2) i J. G. z jednej strony oraz A. J. z drugiej strony, która reprezentuje interesy własne oraz matki K. K. i brata G. K. mają różne wizje odnośnie posiadania części wspólnych.

W 2011 roku konflikt przybrał na sile z tego względu, iż E. S. (2) i J. G. - uznając, że jako osoby o większym udziale we współwłasności mają większy wpływ na decyzje zarządu - czuły się ignorowane przez zarządcę G. N., co do której podejrzewały dodatkowo, że jest w zмовie z powodami.

W dniu 10 grudnia 2011 roku E. S. (1) skierowała do zarządcy G. N. pismo, w którym domagała się jej ustąpienia.

W efekcie G. N. w dniu 27 grudnia 2011 roku złożyła oświadczenie, iż rozwiązuje z dniem 01 stycznia 2012 roku umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną przy ul. (...) i ul. (...) w N. z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia oraz że z dniem 01 stycznia 2012 roku zaprzestaje dalszych rozliczeń.

Dowód: / zeznania świadka J. G., k. 214 – płyta CD – k. 215 od 01:03:35; zeznania powódki A. J., k. 218– płyta CD – k. 219 od 00:06:56 zeznania E. S. (1) w charakterze pozwanej, k. 218/2– płyta CD – k. 219 od 00:27:01; zeznania U. M. w charakterze pozwanej, k. 218/2– płyta CD – k. 219 od 01:11:26; pełnomocnictwa, k. 19-21; pismo G. N. z 27 grudnia 2011 roku, k. 16 /.

Pod koniec 2011 roku E. S. (2) sporządziła projekty 6 uchwał i projekt umowy zlecenia, których celem było odwołanie zarządcy G. N. i ustanowienie nowego zarządcy w osobie E. S. (1).

W dniu 21 grudnia 2011 roku E. S. (1) projekty uchwał wraz z projektem umowy zlecenia przedłożyła zarządcy G. N. i zobowiązała ją do przedłożenia ich treści pozostałym właścicielom lokali.

Następnie E. S. (1) sporządziła zaproszenia na zebranie ogółu właścicieli lokali datowane na 27 grudnia 2011 roku. Zebranie wyznaczyła na dzień 11 stycznia 2012 roku na godzinę 16.15. Przedmiotem zebrania miało być między innymi głosowanie nad projektami 6 uchwał.

Zaproszenie A. J. otrzymała 03 stycznia 2012 roku.

Dowód: / projekty uchwał, k. 46-47; pismo E. S. (1) do G. N. z dnia 21 grudnia 2011 roku, k. 44; zaproszenie z dnia 27 grudnia 2011 roku, k. 45 i 70; potwierdzenie odbioru dla A. J., k. 71;

Powódka A. J. w piśmie z dnia 22 grudnia 2011 roku skierowanym do zarządcy G. N. przedstawiła własne projekty uchwał, które dotyczyły między innymi powierzenia zarządu U. M..

G. N. dysponując projektami uchwał E. S. (1) i A. J. wyznaczyła w dniu 27 grudnia 2011 roku zebranie ogólne właścicieli lokali na dzień 25 stycznia 2012 roku na godzinę 16.15.

Następnie G. N. sporządziła zaproszenia na zebranie dla właścicieli.

Dowód: / projekty uchwał A. J. nr 7,8,9,10, k. 54/2-55; pismo G. N. z 27 grudnia 2011 roku, k. 16, k. 103-106 /.

Na zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N. zwołane przez E. S. (1) na dzień 11 stycznia 2012 roku stawiły się - jak wynika z pisemnego protokołu - jedynie E. S. (1) i J. G..

Reprezentowały one 68,52 % udziałów.

Z treści protokołu wynika nadto, że odbyto głosowanie nad projektami 6 uchwał i uchwały zostały podjęte.

Treść uchwał jest następująca:

- uchwała nr 1 z dnia 11 stycznia 2012 roku w sprawie odwołania zarządcy o następującej treści: „Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) rozwiązuje z Panią G. N. z dniem 15.01.2011 r umowę zlecenie o zarząd nieruchomością.

Umowa rozwiązana będzie ze względu na brak staranności jej wykonania przez zleceniobiorcę (uzasadnienie w załącznikach do zaproszenia).. Wspólnota zobowiąże Panią N. G. do następujących czynności. Pani N.do dnia 31.01.2012 roku zorganizuje zebranie Wspólnoty, na którym przedstawi sprawozdanie za 2011 rok. Pani N. do dnia 14.01.2012 roku przekaże protokołem wszystkie dokumenty nowemu zarządcy”,

- uchwała nr 2 z dnia 11 stycznia 2012 roku w sprawie powołania zarządcy o następującej treści: „Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) zawrze z członkiem Wspólnoty E. S. (1) umowę zlecenie o prowadzenie zarządu Nieruchomością. Warunki umowy będą takie jak z poprzednim zarządcą. (propozycję umowy zlecenie dołączono do zaproszenia na zebranie Wspólnoty). Wspólnota zobowiąże zarządcę do przejścia dokumentacji Wspólnoty od poprzedniego zarządcy w do 14.01.2012 r. W razie nie przekazania przez Panią G. N. w tym terminie dokumentów, nowy zarządca natychmiast powiadomi członków Wspólnoty”,

- uchwała nr 3 z dnia 11 stycznia 2012 roku w sprawie upoważnienia do podpisania umowy zlecenia z zarządcą następującej treści: „Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) upoważnia członka J. G. do podpisania w imieniu wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. umowy zlecenia przedstawionej przy zaproszeniu na zebranie Wspólnoty z wybranym Uchwałą nr 2 zarządcą E. S. (1)”,

- uchwała nr 4 z dnia 11 stycznia 2012 roku w sprawie ustalenia sposobu komunikacji następującej treści: „członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej podejmują uchwałę, że akceptują komunikację elektroniczną. Wszelkie dokumenty w tym zaproszenia na zebrania ogólne właścicieli mogą być przesyłane drogą elektroniczną pod wskazane przez właścicieli adresy e-mail. Wysłana e-mailem poczta ma taką samą moc prawną jak odbiór dokumentu za potwierdzeniem odbioru. Wysyłający pocztę (wiadomości, dokumenty) zobowiązany jest do wysłania do adresata poczty, SMS-a na wskazany nr telefonu, informującego o wysłaniu e-mailem poczty. W razie zmiany adresu poczty elektronicznej lub nr telefonu komórkowego właściciele lokali natychmiast powiadomią zarządcę”,

- uchwała nr 5 z dnia 11 stycznia 2012 roku w sprawie upoważnienia zarządcy do dysponowania środkami następującej treści: „Wspólnota Mieszkaniowa wycofuje z dniem 15 styczeń 2012 roku upoważnienie dla Pani G. zam. Ul. (...) w N. do dysponowania rachunkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. i równocześnie od dnia 16 styczeń 2012 roku upoważnia zarządcę E. S. (1) zam w N. przy ul (...) do jednoosobowego dysponowania rachunkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N.”,

- uchwała nr 6 z dnia 11 stycznia 2012 roku w sprawie udzielenia Pani E. S. (1) pełnomocnictwa procesowego do reprezentowania Wspólnoty następującej treści: „ na podstawie art. 22 i 23 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. Nr 85, poz. 388) tekst jednolity z dnia 8 sierpnia 2000 r. (Dz.U. Nr 80, poz. 903), udzielamy zarządcy nieruchomości ul. (...) i ul. (...) w N. Pani E. S. (1) pełnomocnictwa procesowego do reprezentowania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) i ul. (...) w N. w sprawie z powództwa 1. A. J. 2. G. K. 3. K. K. o uchylenie uchwały wspólnoty nr (...) z dnia 10.03.2010 r. przed Sądem Okręgowym w Nowym Sączu oraz w instancjach właściwych w tej sprawie, jak również w postępowaniu egzekucyjnym. Niniejsze pełnomocnictwo na mocy art. 91. KPC obejmuje umocowanie do udzielenia dalszego pełnomocnictwa procesowego adwokatowi. W związku z tym Wspólnota upoważnia i udziela pełnomocnictwa zarządcy nieruchomości Pani E. S. (1) do udzielenia dalszego pełnomocnictwa i zlecenia prowadzenia sprawy adwokatowi W. M., Kancelaria Adwokacka, (...)/8 w N.. Wspólnota upoważnia zarządcę panią E. S. (1) do wydatkowania na poczet wynagrodzenia adwokata oraz kosztów sądowych kwoty trzech tysięcy złotych”.

Dołączając podjęte uchwały nr 1 i 2 pismem z dnia 11 stycznia 2012 roku skierowanym do G. N. E. S. (1) domagała się od zarządcy przekazania dokumentów zarządu.

G. N. pismo to otrzymała 12 stycznia 2012 roku i o jego treści powiadomiła A. J.. Wyraziła wątpliwość co do prawidłowości zwołania zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej i zastrzegła, że uchwały powinny być zatwierdzone przez zebranie wspólnoty które wyznaczono na 25 stycznia 2012 roku.

Dowód: / protokół z zebrania z dnia 11 stycznia 2011 roku, k. 73 i 140; uchwały nr 1,2,3,4,5,6 k. 141-146; pismo z 11 stycznia 2012 roku z załącznikami, k. 49-51; pismo G. N. z 12 stycznia 2012 roku, k. 52 /.

W dniu 15 stycznia 2012 roku J. G. działająca imieniem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N. zawarła z E. S. (1) umowę zlecenia, na mocy której E. S. (2) jako zarządca upoważniona została do sprawowania zarządu.

Dowód: / umowa zlecenia z dnia 15 stycznia 2012 roku, k. 68-69 /.

Na zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N. zwołane przez zarządcę G. N. na dzień 25 stycznia 2012 roku stawiły się osoby reprezentujące wszystkich właścicieli.

A. J. imieniem własnym oraz imieniem G. K. i K. K. zgłosiła wniosek, aby głosowanie nad wszystkimi uchwałami w tym dniu odbyło się w trybie art. 23 ust 2 a ustawy o własności lokali w myśl zasady że każdy właściciel ma jeden głos.

A. J. reprezentując G. K. i K. K. posiadała 3 głosy, M. Z. reprezentująca Zrzeszenie (...) miała 1 głos podobnie jak E. S. (1) i J. G.

Głosowanie przeprowadzone nad uchwałami proponowanymi przez E. S. (2) nr 1,2,3,4,5,6, wykazało, że te uchwały nie zostały przyjęte głosami A. J., G. K., K. K. i Zrzeszenia (...) w N..

Z głosowania nad uchwałami proponowanymi przez A. J. nr 7,8,9,10 wynika, że zostały one przyjęte głosami A. J., G. K., K. K. i Zrzeszenia (...) w N..

E. S. (1) i J. G. głosowały przeciwko tym uchwałom.

Dowód: / protokół z zebrania z dnia 25 stycznia 2011 roku, k. 56; lista uchwał nad którymi głosowano w dniu 25 stycznia 2012 roku, k. 53-55; lista obecności, k. 111 /.

W dniu 26 stycznia 2012 roku A. J. działająca imieniem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N. zawarła z U. M. umowę o zarządzanie, na mocy której U. M. jako zarządca upoważniona została do sprawowania zarządu. Umowa miała obowiązywać od 01 kwietnia 2012 roku.

Dowód: / umowa o zarządzanie z dnia 26 stycznia 2012 roku, k. 93 /.

Wyniki głosowań z dnia 11 stycznia 2012 roku i 25 stycznia 2012 roku doprowadziły do tego, iż we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N. nastąpił system dwuwładzy w zakresie zarządu.

W efekcie głosowań z dnia 25 stycznia 2012 roku G. N. powiadomiła bowiem Ł. Bank Spółdzielczy, iż do 31 marca 2012 roku nadal pozostaje zarządcą Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N..

Z kolei E. S. (2), która uważała się za zarządcę zażądała od G. N. przekazania dokumentacji z zarządu.

Do przekazania E. S. (1) dokumentacji z zarządu jednak nie doszło wobec braku jednomyślności. Dokumentację tę przejęła U. M..

Łącki Bank Spółdzielczy w związku z trudnościami w ustaleniu zarządcy zablokował z dniem 06 lutego 2012 roku rachunek bieżący wspólnoty.

Długotrwały brak porozumienia miał wpływ na postępowania administracyjne.

Dowód: / pismo G. N. z dnia 01 lutego 2012 roku, k. 107; pismo E. S. (1) z 08 marca 2012 roku, k. 113; pismo G. N. z dnia 02 kwietnia 2012 roku, k. 114; oświadczenie E. S. (2) z 11 kwietnia 2012 roku, k. 115; protokół ze spotkania z dnia 11 kwietnia 2012 roku, k. 116; pismo Łąckiego Banku Spółdzielczego w Ł. z dnia 06 lutego 2012 roku, k. 60; postanowienie (...) w N. z dnia 10 maja 2012 roku, k. 118-120; zeznania świadka J. G., k. 214 – płyta CD – k. 215 od

01:03:35; zeznania powódki A. J., k. 218– płyta CD – k. 219 od 00:06:56 zeznania E. S. (1) w charakterze pozwanej, k. 218/2– płyta CD – k. 219 od 00:27:01; zeznania U. M. w charakterze pozwanej, k. 218/2– płyta CD – k. 219 od 01:11:26; pełnomocnictwa, k. 19-21; pismo G. N. z 27 grudnia 2011 roku, k. 16 /.

Po rozprawie z dnia 21 maja 2012 roku J. G. wystąpiła na piśmie do U. M. o zwołanie zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N. celem przegłosowania uchwał o odwołaniu U. M. z funkcji zarządcy i powołania na zarządcę E. S. (1).

Do zebrania wspólnoty jednak nie doszło.

W dniu 01 października 2012 roku odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N. zwołane przez E. S. (1), na którym obecne były E. S. (1) i J. G.. Podjęte zostały uchwały w przedmiocie nowej treści umowy zlecenia o zarząd dla E. S. (1). Jednocześnie podjęto uchwałę, iż U. M. bezprawnie wykonuje czynności zarządu.

W piśmie z dnia 05 grudnia 2012 roku E. S. (1) powiadomiła powódkę A. J., iż od 15 października 2012 roku E. S. (1) została zarządcą.

E. S. (1) powiadomiła nadto Łącki Bank Spółdzielczy w B., iż jest zarządcą Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N..

Łącki Bank Spółdzielczy w B. początkowo uznał E. S. (1) za zarządcę, a następnie wypowiedział Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N. umowę rachunku bankowego.

Dowód: / pismo J. G. z dnia 25 maja 2012 roku, k. 153 – 154; zaproszenie z dnia 04 września 2012 roku, k. 201; protokół z dnia 01 października 2012 roku rep. A nr 5704/2012, k. 199-200; pismo E. S. (1) z dnia 05 grudnia 2012 roku, k. 202; pismo Łąckiego Banku Spółdzielczego w Ł. z dnia 26 października 2012 roku, k. 203; pismo Łąckiego Banku Spółdzielczego w Ł. z dnia 19 listopada 2012 roku, k. 204 /.

Prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 20 lipca 2012 roku wstrzymane zostało na czas trwania postępowania wykonanie zaskarżonych uchwał nr 1,2,3,4,5,6 z dnia 11 stycznia 2012 roku.

Dowód: / postanowienie Sądu okręgowego w Nowym Sączu z dnia 20 lipca 2012 roku, k. 176; postanowienie Sądu Apelacyjnego w Krakowie sygn. akt. I Acz 1429/12 z 02 października 2012 roku, k. 186-188 /.

Powyższe Sąd ustalił na podstawie zebranego materiału dowodowego, a to dokumentów, zeznań świadka J. G. oraz zeznań w charakterze stron postępowania A. J., E. S. (1) i U. M..

Okoliczności faktyczne dotyczące funkcjonowania Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N. na przełomie 2011 i 2012 roku i zaangażowania powodów oraz E. S. (1) nie były między stronami sporne, a znajdują potwierdzenie w przedłożonych przez strony w toku procesu dokumentach.

Dokumenty te nie były kwestionowane przez strony i nie budzą żadnych zastrzeżeń Sądu. Ukazują one natomiast ogół stosunków między E. S. (1), A. J., G. N. i J. G.

Z dokumentów przedłożonych przez strony wynika między innymi rzeczwiście treść oświadczeń E. S. (1), A. J., G. N. i J. G. składanych w okresie grudnia 2011 roku i stycznia 2012 roku.

Strony słuchane w sprawie nie kryły bowiem, że istnieje między nimi swoisty konflikt związany z zarządzaniem nieruchomościami przy ul. (...) i ul. (...) w N..

E. S. (1) jako właściciel większości udziałów i zarazem osoba posiadająca łącznie z córką J. G. udział w nieruchomości wspólnej przekraczający 50% wyrażała (na co wskazują jej pisemne oświadczenia wynikające z dokumentów) swoją dezaprobatę do działań zarządcy G. N., która w okresie 2011 roku bezspornie była zarządcą pozwanej wspólnoty.

Zmierzała ona bezspornie do odwołania zarządcy i do objęcia przez siebie zarządu.

Zaznaczyć trzeba, że umowa z dnia 21 grudnia 2007 roku (k. 11- 14) wprowadzająca we wspólnocie zarządcę spośród osób trzecich została w tym zakresie zmieniona uchwałą z dnia 21 listopada 2011 roku nr (...) (k. 99) i w ten sposób właściciele lokali mogli być już wybierani na zarządców.

Wprawdzie z pisemnych oświadczeń E. S. (1), które doprowadziły do zwołania przez nią zebrania wspólnoty na dzień 11 stycznia 2012 roku i podjęcia na zebraniu zaskarżonych uchwał jedynie głosami własnymi i J. G. przy nieobecności pozostałych właścicieli (k. 140) wynika, że zarządca G. N. sprawuje zarząd niewłaściwie, jednak w toku procesu okoliczności tej E. S. (1) będąc reprezentowaną przez kwalifikowanego pełnomocnika w żaden sposób nie udowodniła (art. 6 k.c.).

Na podstawie przedłożonych przez E. S. (1) uchwał (k. 141-146), które zostały przez powodów zaskarżone Sąd ustalił ich treść.

Bezspornie uchwały te podjęte zostały na zebraniu w dniu 11 stycznia 2012 roku (k. 140) zwołanym przez E. S. (1) jako członka wspólnoty.

Wskazać trzeba, że uchwały te dotyczyły między innymi odwołania G. N. jako zarządcy Wspólnoty i powołania na zarządcę E. S. (1).

Zeznania świadka J. G. (płyta CD k.215) oraz zeznania w charakterze stron E. S. (1), A. J. i U. M. (płyta CD k.220) zasługiwały co do zasady na wiarę, gdyż co do istotnych szczegółów potwierdzają one okoliczności wynikające wprost z dokumentów.

Na podstawie pozostałych dokumentów, które odnosiły się do faktów zaistniałych w pozwanej wspólnocie po zebraniach z dnia 11 stycznia 2012 roku i 25 stycznia 2012 roku Sąd ustalił, iż w kwestii zarządzania w pozwanej wspólnocie doszło do swoistej dwuwładzy.

E. S. (1) bowiem na mocy zaskarżonych uchwał oraz późniejszej uchwały z dnia 01 października 2012 roku (k. 199) powołuje się na swoje uprawnienie do zarządu Drugim zarządcą, który bezspornie faktycznie zarząd sprawuje i posiada dokumenty jest U. M. powołana na zebraniu z dnia 25 stycznia 2012 roku.

Okoliczności te zostały przez Sąd ustalone głównie po to, aby zobrazować rzeczywisty charakter konfliktu i jego zakres oraz dla uzasadnienia legitymacji procesowej biernej w niniejszym procesie.

Na tej podstawie Sąd ocenił, iż zarówno U. M. – gdyż uchwały dotyczące jej powołania nie zostały zaskarżone - jak i E. S. (1) uprawnione są do występowania po stronie pozwanej.

Dodać trzeba, iż wprawdzie na rozprawie z dnia 07 stycznia 2013 roku (płyta CD k.220) strony prowadziły pertraktacje w celu zawarcia ugody i faktycznie nie wykluczały możliwości zawarcia ugody w terminie publikacyjnym, jednak ostatecznie składane przed Sądem deklaracje okazały się płonne.

W ocenie Sądu brak podstaw do kwestionowania powyższych ustaleń.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo A. J., G. K. i K. K. o ustalenie nieistnienia uchwał nr 1,2,3,4,5,6 z dnia 11 stycznia 2012 roku nie jest zasadne.

Zasadne jest zaś ich powództwo ewentualne (k. 62) o uchylenie w/w uchwał.

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

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. 2000 rok, nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami) właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej.

W myśl art. 18 ust. 2 tej ustawy w razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu.

Przepis art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali wskazuje, iż zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

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

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

W okolicznościach niniejszej sprawy wskazać trzeba, że powodowie A. J., K. K., G. K. oraz E. S. (1), J. G. i Zrzeszenie (...) w N. są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N..

Sposób zarządu nieruchomością wspólną został szczegółowo przez nich ustalony w umowie sporządzonej w formie aktu notarialnego z dnia 21 grudnia 2007 roku, rep. A nr 9638/2007 (k. 11-14).

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

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

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

Wskazać trzeba, iż na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N. z dnia 21 listopada 2011 roku właściciele przy 100 % frekwencji podjęli większością głosów uchwałę nr 1/2011 zaprotokołowaną notarialnie i zmienili sposób zarządu nieruchomością wspólną określony w § 4 umowy z 21 grudnia 2007 roku w ten sposób, że zarząd nieruchomością wspólną powierzli jednoosobowemu zarządowi wybranemu spośród właścicieli lokali lub osobie trzeciej zwanej dalej zarządcą (k. 99).

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

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

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

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

Działanie zarządu jest więc w zasadzie działaniem samej wspólnoty.

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

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

Powyższe wskazuje, iż aktem notarialnym z 21 grudnia 2007 roku (Rep. A nr 9638/2007) i uchwałą z 21 listopada 2011 roku (Rep. A nr 6568/2011) w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N. ustanowiony został zatem zarząd w znaczeniu funkcjonalnym.

Powołanie konkretnej osoby na zarządcę wymagało bezspornie każdorazowo podjęcia uchwały wspólnoty.

W ocenie sądu bezspornym jest, iż w dacie przyjęcia zaskarżonych uchwał nr. 1,2,3,4,5,6 z dnia 11 stycznia 2012 roku funkcję zarządcy sprawowała G. N..

Z treści § 3 umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego z dnia 21 grudnia 2007 roku (Rep. A nr 9638/2007) wynika (k. 12), iż właściciele postanowili, że uchwały właścicieli lokali podejmowane będą na zebraniu a uchwały zapadać będą większością głosów liczoną według wielkości udziałów.

Odnosnie żądania o ustalenie nieistnienia uchwał

Bezspornym jest, że zaskarżone uchwały nr 1,2,3,4,5,6 z dnia 11 stycznia 2012 roku podjęte zostały na zebraniu zwołanym w dniu 27 grudnia 2012 roku przez E. S. (1) (k. 45).

Jak wynika z protokołu z dnia 11 stycznia 2012 roku (k. 140) zebranie z dnia 11 stycznia 2012 roku faktycznie odbyło się. Co prawda stawily się na nie jedynie E. S. (1) i J. G., ale łącznie reprezentowały one 68,52 % udziałów.

W tych okolicznościach w drodze głosowania jedynie tych dwóch właścicieli lokali, przy zachowaniu warunków co do quorum uchwały zaskarżone były głosowane i zostały przyjęte (k. 141 - 146).

W ocenie Sądu powyższe sprawia, iż przegłosowane uchwały istnieją w obrocie prawnym i brak jest podstaw do uznania ich za nieistniejące.

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

Decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Konsekwentnie trzeba przyjąć, że właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je (tak wyrok SN z dnia 11 stycznia 2007 roku II CSK 370/06, publ. LEX nr 271507

Przykładem uchwały nieistniejącej (w stosunku do której można wnosić o ustalenie nieistnienia uchwały) jest np. uchwała podjęta bez wymaganej większości głosów, natomiast uchwała zmieniająca dotychczasowy sposób zarządu nieruchomością wspólną ustalony w umowie właścicieli lokali podjęta bez zachowania formy notarialnej nie jest

uchwałą nieistniejącą, lecz uchwałą niezgodną z przepisami prawa (por. wyrok SN z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, LEX nr 424423).

Sąd orzekający w niniejszej sprawie poglądy te podziela.

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

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

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

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

W świetle powyższego i ustaleń faktycznych dokonanych w niniejszej sprawie sprawy, nie można podzielić stanowiska powodów, iż uchwały nr 1,2,3,4,5,6 podjęte w dniu 11 stycznia 2012 roku nie istnieją.

Uchwały te bowiem podjęte zostały na zebraniu wspólnoty zwołanym przez właściciela i członka wspólnoty E. S. (1) i podjęte zostały przy zachowaniu reprezentacji przekraczającej 50 % właścicieli lokali.

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

Dlatego w ocenie Sądu powództwo o ustalenie nieistnienia zaskarżonych uchwał wobec ich faktycznego przyjęcia na zebraniu z dnia 11 stycznia 2012 roku nie jest zasadne, gdyż uchwały te stały się elementem porządku prawnego obowiązującego w pozwanej wspólnocie mieszkaniowej.

Okoliczność ta nie przesądza jednak, że uchwały te jako istniejące nie podlegają jednak uchyleniu z uwagi na naruszenie przepisów prawa.

Z tych względów Sąd orzekł jak w pkt. I wyroku.

Odnosnie żądania ewentualnego o uchylenie uchwał

Powód może zgłosić w pozwie żądanie ewentualne na wypadek nieuwzględnienia żądania sformułowanego jako podstawowe i usytuowane na pierwszym miejscu.

O żądaniu ewentualnym można mówić wówczas, gdy obok żądania głównego wysunięto w pozwie żądanie drugie jako ewentualne, o którym sąd może orzec tylko wtedy, gdy nie przyjmuje za uzasadnione żądania pierwszego (tak: orzeczenie SN z dnia 7 września 1960 r., 2 CR 366/59, (...) 1961, nr 12, s. 424 i n.).

Jeżeli w chwili orzekania (art. 316 k.p.c. w związku z art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.) żądanie pierwotne pozostaje aktualne, to sąd orzeknie o tym żądaniu, bez rozstrzygania w sentencji wyroku co do żądania ewentualnego. Natomiast gdy w chwili orzekania przedmiot świadczenia pierwotnego nie jest zasadny, wówczas sąd oddalając żądanie pierwotne orzeka (pozytywnie lub negatywnie) o żądaniu ewentualnym.

Zgłoszone przez powodów w niniejszej sprawie żądanie ewentualne o uchylenie uchwał z dnia 11 stycznia 2012 roku nr 1,2,3,4,5,6 jest zasadne.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Przyjąć należało, że powodowie zachowali zawity termin 6 tygodni do wytoczenia powództwa określony w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, gdyż powództwo o uchylenie uchwał nr 1,2,3,4,5,6 jako żądanie ewentualne zostało złożone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w dniu 21 lutego 2012 roku (k. 62) czyli z zachowaniem terminu.

Umowa z dnia 21 grudnia 2007 roku (k.11-14) nie zmieniona w tym zakresie przez uchwałę z 21 listopada 2011 roku (k.99) poza wyraźnym zastrzeżeniem, że uchwały właścicieli lokali podejmowane mają być na zebraniu a uchwały zapadać mają większością głosów liczoną według wielkości udziałów nie reguluje trybu w jakim ma nastąpić zwołanie zebrań.

W tym zakresie § 20 umowy z dnia 21 grudnia 2007 roku odwołuje się do przepisów ustawy o własności lokali.

Zatem poprzez art. 33 ustawy o własności lokali zastosowanie znajduje w niniejszej sprawie art. 30 tej ustawy.

Przepisy ustawy o własności lokali wskazują, że zebrania właścicieli lokali są zwoływane w tych wspólnotach, gdzie funkcjonuje zarząd lub zarządca.

W myśl art. 30 ust. 1 pkt. 3 ustawy o własności lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku.

Z brzmienia art. 30 ust. 1a w/w ustawy wynika, iż dopiero w wypadku gdy zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, nie zwoła zebrania ogółu właścicieli lokali w tym terminie, to zebranie coroczne może zwołać każdy z właścicieli.

Oprócz obowiązkowego zebrania dorocznego z art. 30 w/w ustawy zebrania właścicieli lokali mogą być, zgodnie z art. 31 ustawy o własności lokali zwoływane w różnych terminach w razie potrzeby, a ich porządek, jak wynika z tego sformułowania, uzależniony będzie od aktualnych potrzeb i ustawa nie wprowadza na ten temat żadnych dodatkowych regulacji.

Wskazać trzeba, iż zgodnie z art. 31 ustawy o własności lokali także zebrania nieobowiązkowe są zwoływane przez zarząd lub zarządcę samodzielnie albo przez zarząd lub zarządcę na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów we własności nieruchomości wspólnej.

Nie przewidziano w ustawie o własności lokali innych możliwości zwoływania zebrań właścicieli lokali.

W praktyce może też wystąpić sytuacja, że zarządca, mimo wniosku wymaganej liczby właścicieli o którym mowa w art. 31 w/w ustawy zebrania właścicieli lokali nie zwołał. Nie ma jednak przepisu, który w tej sytuacji umożliwiłby właścicielom lokali zwołanie zebrania bez pośrednictwa zarządcy.

Zatem w takiej sytuacji właściciele lokali będą mogli wnioskować o podjęcie interesujących ich uchwał dopiero na zebraniu dorocznym (bo nie mogą też zbierać głosów za uchwałą w trybie indywidualnego zbierania głosów), a w razie

gdyby zarząd lub zarządca takiego dorocznego zebrania nie zwołali, będą mogli sami je zwołać na podstawie art. 30 ust. 1a ustawy o własności lokali (i będą też mogli wprowadzić do porządku takiego zebrania interesujące ich sprawy, inne niż te, które muszą być na nim rozpatrywane obowiązkowo).

W ocenie Sądu bezspornym jest w sprawie, iż w dacie przyjęcia zaskarżonych uchwał nr 1,2,3,4,5, 6 z dnia 11 stycznia 2012 roku (k. 140-146) i co najmniej do dnia 31 marca 2012 roku (k. 16) funkcję zarządcy we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N. sprawowała G. N..

Zebranie obowiązkowe o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt. 3 ustawy o własności lokali G. N. mogła zatem zwołać do 31 marca 2012 roku.

E. S. (1) działającą przez kwalifikowanego pełnomocnika nie wykazała zaś (art. 6 k.c.), iż posiadała w dniu 27 grudnia 2011 roku (k. 70) uprawnienie do zwołania zebrania właścicieli lokali w trybie art. 30 ust. 1a w/w ustawy, gdyż termin do realizacji tego uprawnienia jeszcze nie upłynął.

Nie posiadała E. S. (1) z kolei uprawnienia do zwołania zebrania w trybie art. 31 w/w ustawy.

Wskazać też trzeba, że z zaproszenia z dnia 27 grudnia 2011 roku (k. 16) kierowanego przez G. N. do właścicieli lokali, w tym do E. S. (1) (k. 103-104) na zebranie wyznaczone na dzień 25 stycznia 2012 roku jednoznacznie wynika, iż zebranie zwołano na wniosek E. S. (1).

W ten sposób G. N. realizowała tryb zwołania zebrania określony w art. 31 ustawy o własności lokali.

Powyższe oznacza, iż E. S. (1) zwołując samodzielnie w dniu 27 grudnia 2011 roku zebranie właścicieli lokali na dzień 11 stycznia 2012 roku (k. 70) nie posiadała takiego uprawnienia.

Faktem jest, że zebranie z dnia 11 stycznia 2012 roku się odbyło (k. 140) i uchwały zaskarżone nr 1,2,3,4,5,6 zostały podjęte.

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

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

W tym kontekście oceniając, skoro E. S. (2) nie miała uprawnienia do zwołania zebrania właścicieli na dzień 11 stycznia 2012 roku, to powodowie i pozostali właściciele jako członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N. nie mieli obowiązku w tym zebraniu uczestniczyć.

Z drugiej strony skoro wszyscy właściciele uczestniczyli w dniu 25 stycznia 2012 roku w zebraniu zwołanym prawidłowo przez zarządcę G. N. i na zebraniu tym ponownie głosowano nad projektami uchwał nr 1,2,3,4,5,6 zgłoszonych przez E. S. (2) w trybie art. 23 ust 2 a w myśl zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, to należy przyjąć, że zaskarżone uchwały najprawdopodobniej nie zostałyby podjęte.

W sprawie bezspornym zaś było, że między E. S. (1), jej córką J. G., które posiadają większościowy udział w nieruchomości wspólnej a powodami na tle wykonywania zarządu i administrowania nieruchomością wspólną istnieje konflikt, który póki co wyklucza porozumienie.

Przepisy ustawy o własności lokali nie uprawniają jednak właścicieli o większościowym udziale w nieruchomości wspólnej do narzucania swej woli czy wizji sprawowania zarządu pozostałym właścicielom i do podejmowania działań niezgodnych z przepisami ustawy o własności lokali.

Na marginesie wskazać trzeba, że w art. 26 ust. 1 ustawy o własności lokali przewidziano, iż jedynie w sytuacji, gdy zarząd nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, to każdy właściciel może żądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd,

Niewypełnianie obowiązków i naruszanie zasad prawidłowej gospodarki można rozumieć dość szeroko. Oprócz różnych czynów niezgodnych z prawem, będzie ono obejmowało także niewywiązywanie się z obowiązków nałożonych na zarządcę ustawą oraz umową właścicieli, albo umową o zarządzanie, a także niewykonywanie uchwał właścicieli lokali i sprawowanie zarządu w taki sposób, że stan nieruchomości ulega pogorszeniu (w tym niedokonywanie niezbędnych napraw, konserwacji, remontów itp.).

W obliczu konfliktu między właścicielami E. S. (1) niezadowolona faktycznie z działań zarządcy G. N. mogła zatem co najwyżej skorzystać z takiego uprawnienia.

W toku niemniejszego postępowania E. S. (1) nie wykazała zaś żadnym dowodem, że G. N. nie wywiązuje się prawidłowo z nałożonych na nią obowiązków.

Z tych względów wszystkie zaskarżone uchwały z dnia 11 stycznia 2012 roku nr 1,2,3,4,5,6 (k. 141-146) z racji wyżej opisanych uchybień proceduralnych i tego że naruszają interesy powodów podlegają uchyleniu.

Zaskarżane uchwały są bowiem w ocenie Sądu niezgodne z prawem i z umową właścicieli lokali, a w obliczu konfliktu między właścicielami Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N. naruszają także interesy powodów jako właścicieli lokali.

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

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

O kosztach procesu Sąd orzekł jak w pkt III wyroku na zasadzie art. 98 k.p.c. art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 11 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2002 rok Nr 163, poz. 1348 z późniejszymi zmianami).

Skoro żądanie ewentualne pozwu zostało uwzględnione w całości, to powodowie jako strona wygrywająca sprawę mogą dochodzić od pozwanej wspólnoty zwrotu poniesionych przez siebie kosztów procesu.

Zasądzone koszty obejmują opłatę od pozwu w kwocie 600 złotych (k. 1 i 61), opłatę od pełnomocnictwa (k. 10) oraz stawkę minimalną wynosząca 180 złotych.

Sąd miał bowiem na uwadze, iż w sprawach dotyczących uchylenia uchwały wspólnoty wynagrodzenie pełnomocnika procesowego strony – adwokata podobnie jak radcy prawnego, należy ustalać na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (postanowienie SN z dnia 12 maja 2011 roku III CZP 9/11, publ. M.Prawn. 2011/12/626).

Zgodnie z uchwałą SN z dnia 25 czerwca 2009 r., III CZP 40/09, Biul. SN 2009, nr 6, poz. 9, w razie objęcia jednym pozwem żądania uchylenia kilku uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej podstawę zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego strony reprezentowanej przez adwokata czy radcę prawnego stanowi stawka minimalna niezależnie od liczby zaskarżonych uchwał.

Nie zasługiwał na uwzględnienie wniosek powodów, aby kosztami obciążyć E. S. (2).

Sąd rozpoznawał niniejszą sprawę w drodze postępowania procesowego, a stronami procesu są powódowie i pozwana wspólnota mieszkaniowa (ogół właścicieli lokali reprezentowany przez zarządcę).

Z uwagi na zaszłości jakie nastąpiły w pozwanej wspólnocie po 25 stycznia 2012 roku i spór o osobę zarządcy (czy jest nim E. S. (1) czy U. M.) przyjąć należało, że zarówno E. S. (1) jak i U. M. występowały w sprawie w charakterze zarządcy wspólnoty mieszkaniowej.

SSR (del) Paweł Poręba