

Sygn. akt XXV C 86/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2019 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR del. Elżbieta Lucyna Mojsa

Protokolant: Adrianna Kalisz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 kwietnia 2019 roku w Warszawie

sprawy z powództwa T. G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie, stwierdzenie nieważności albo o ustalenie nieistnienia uchwał organów osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nie będących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną (art. 17 pkt. 42 k.p.c.)

1. oddała powództwo;
2. zasądza od T. G. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę (...),00 (dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania

Sygn. akt: XXV C 86/18

UZASADNIENIE

Powód T. G. pozwem z dnia 11 stycznia 2018r. (data nadania k. 14) skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. wniósł o:

- uchylenie uchwały nr (...) Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej Zielony (...) przy ul. (...) z dnia 30 listopada 2017r. w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną oraz uchwały nr (...) Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie powołania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.,

ewentualnie,

- w razie stwierdzenia braku podstaw do uchylenia uchwały nr (...) i (...) wniósł o stwierdzenie nieistnienia uchwały nr (...) Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną oraz uchwały nr (...) Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie powołania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W..

Powód wniósł również o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), w budynku wielorodzinnym usadowionym na działce przy ul. (...) w W.. Dla działki prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Powodowi przysługują (...) udziałów w nieruchomości wspólnej z tytułu prawa własności mieszkania oraz (...)

udziałów w nieruchomości wspólnej z tytułu prawa własności komórki lokatorskiej. Udziały powoda w nieruchomości wspólnej zostały oznaczone w księdze wieczystej nr (...), w Dziale II, pod numerami (...) (L.p. (...)).

W dniu 30 listopada 2017 r. odbyło się Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.. Podczas Zebrania Wspólnoty zostały podjęte dwie uchwały - uchwała nr (...) w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną oraz uchwała nr (...) w sprawie powołania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...), przy ul. (...) w W..

W ocenie powoda, przedmiotowe uchwały zostały podjęte z naruszeniem art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, który określa jaką ilością głosów są podejmowane uchwały albo że uchwały te należy uznać za nieistniejące. Uchwały zostały zaprotokołowane w akcie notarialnym Repertorium A Nr (...). Ze sporządzonego protokołu za podjęciem obu uchwał głosowało 188 udziałów, dających 54,36%. Tak oznaczona ilość udziałów jest sprzeczna z treścią księgą wieczystą nr (...), prowadzonej dla nieruchomości przy ul. (...). Zgodnie z danymi zawartymi w księdze wieczystej suma udziałów nieruchomości wynosi (...). Tym samym większość udziałów to (...), zaś wskazana w treści uchwał większość 54,36% powinna wynosić (...). Przy tak sformułowanym wyniku głosowania nie sposób określić, jaka liczba udziałów została oddana za uchwałami. Z samej treści protokołu nie wynika także jaka ilość udziałów była obecna na zebraniu, ani jaką część stanowiły pełnomocnictwa.

Niezależnie od powyższego, powód wskazał, że osoby zwołujące zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nie dotrzymały tygodniowego terminu na powołanie zebrania co utrudniło części mieszkańców (w tym powodowi) dostosowanie swoich planów do tego terminu. Ponadto, zebranie nie zostało zwołane przez Zarząd Wspólnoty ale przez trzy osoby podające się za współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...) (pozew k. 3-7).

W odpowiedzi na pozew, Wspólnota Mieszkaniowa (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz zwrotu opłaty od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W ocenie pozwanego, żądanie powoda jest całkowicie nieuzasadnione albowiem żadna z zaskarżonych uchwał nie narusza przepisów prawa, zasad prawidłowej gospodarki nieruchomościami ani interesu właścicieli.

Pozwany podniósł, iż powód nie wykazał przesłanek z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali skutkujących uchyleniem przedmiotowych uchwał, tym samym nie wykonał ciężącego na nim obowiązku z art. 6 k.c.

W odniesieniu do zarzutu powoda w zakresie błędnego wskazania liczby udziałów w protokole z Zebrania Wspólnoty sporządzonym w akcie notarialnym Rep. A Nr (...), pozwany wskazał, że w przedmiotowym protokole zaszła oczywista omyłka pisarska, która została już sprostowana.

Niezależnie od powyższego, pozwany podniósł, że powód w żaden sposób nie wykazał, iż oddano niewystarczającą liczbę głosów w głosowaniu nad zaskarżonymi uchwałami, bądź też że oddane głosy nie stanowiły wystarczającej większości udziałów potrzebnych do skutecznego podjęcia uchwał. Nadto, powód w pozwie błędnie wywodzi swoje roszczenie wskazując na księgę wieczystą nr (...) albowiem przedmiotowa księga prowadzona jest dla działek drogowych, w których m.in. powód ma udział, a nie dla nieruchomości wspólnej (budynku, w którym wyodrębniane są lokale). Udziały w drodze, wskazane treścią wpisów w księdze wieczystej nr (...) nie mają żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Natomiast dla nieruchomości zabudowanej budynkiem, którym zarządza pozwana prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). W przedmiotowej księdze wieczystej, którą objęta jest nieruchomość wspólna, wskazano, jakie lokale zostały wyodrębnione oraz jaki udział posiadają w nieruchomości wspólnej. Dla lokalu powoda (nr 15) wskazano w dziale II przedmiotowej księgi, że związany jest z nim udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...). Dla lokalu powoda stanowiącego odrębną nieruchomość, prowadzona jest natomiast indywidualna księga wieczysta o numerze (...). Wpisy w tej księdze wieczystej są spójne z wpisami w księdze wieczystej dla zabudowanego gruntu (nieruchomości wspólnej) - zgodnie bowiem z działem I-Sp księgi lokalowej, z własnością nieruchomości związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...), a więc odpowiadający temu, wskazanemu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. Tym samym, w ocenie pozwanego, całe wyliczenia powoda i większość jego argumentacji opiera się na błędnym wstępnym założeniu, co do wielkości udziału

w nieruchomości wspólnej jaki mu przysługuje, a w efekcie jaka jest podstawa do wyliczeń na potrzeby uznania za podjętą uchwałę Wspólnoty (...).

Pozwany zwrócił również uwagę, że uchwała (...), w której Wspólnota dokonała wyboru członków zarządu złożonego z osób fizycznych, nie wymaga protokołowania przez notariusza. Zgodnie bowiem z art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali „Zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza.” Przepis ten odnosi się jedynie do uchwał, które dotyczą zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, natomiast uchwała o wyborze członków zarządu, w ogóle nie musi zostać zaprotokołowana przez notariusza. Nie można więc przyjąć, że ewentualne błędy w protokole mają jakikolwiek wpływ na ważność tej uchwały. W doktrynie prawa oraz orzecznictwie przyjmuje się, iż zarzuty formalne mogą mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, o ile zarzucane nieprawidłowości mogły mieć wpływ na treść uchwały.

W opinii pozwanej, w toku zebrania członków Wspólnoty nie doszło do jakichkolwiek naruszeń przepisów prawa. Brak jest zatem podstaw do kwestionowania poprawności podliczenia głosów. Powód w żaden sposób nie wykazał, że istnieje podejrzenie błędu przy podliczaniu głosów.

W odniesieniu do zarzutów powoda w zakresie terminu zwołania zebrania, pozwany wskazał, iż nie doszło w tym zakresie do uchybienia przepisom prawa - zawiadomienie o zebraniu zostało skierowane do właścicieli 23 listopada 2017 roku, a termin zebrania wyznaczono za 7 dni, na 30 listopada 2017. Tym nie mniej, nawet przy założeniu, że zebranie zostało zwołane przed upływem 7-dniowego terminu, zgodnie z utrwalonym orzecznictwem nie może mieć to wpływu na ocenę uchwały, jeśli okoliczność ta nie wpłynęła na treść uchwały. Naruszenia proceduralne mogą stanowić podstawę do uchylenia uchwały, gdy mają wpływ na jej treść, co strona powodowa winna wykazać. Oznacza to, że kwestionowanie przez powoda uchwał podjętych na zebraniu w dniu 30.11.2017 r. jest bezpodstawne, a tym samym chybione są zarzuty naruszenia procedury zwoływania Zebrania Wspólnoty, ponieważ nie było tego typu uchybień tzn. mieszkańcy zostali zawiadomieni o zebraniu poprzez korespondencję pisemną włożoną do skrzynek pocztowych przy wejściach do klatek schodowych a także zostały wywieszone ogłoszenia o zebraniu na każdej klatce przy klawiaturze domofonów tak aby każdy mógł z łatwością zapoznać się z treścią ogłoszenia. Nawet w sytuacji, gdyby takie naruszenia wystąpiły to i tak nie miały wpływu na wolę i intencję członków Wspólnoty podjęcia decyzji o zmianie sposobu zarządu i wyborze nowego Zarządu Wspólnoty. Podobnie, gdyby w zawiadomieniu o zebraniu Wspólnoty nie zostały wymienione projekty zaskarżonych uchwał, to takie uchwały mogłyby zostać podjęte, jeżeli taka byłaby wola większości członków Wspólnoty. W związku z tym, procedura zwołania Zebrania Wspólnoty ma de facto niewielkie znaczenie, ponieważ członkowie Wspólnoty mogą podejmować uchwały o dowolnej treści, jeżeli tylko większość wyrazi na to zgodę.

W zakresie wątpliwości powoda, co do umocowania członków Wspólnoty oraz ich reprezentacji na zebraniu Wspólnoty, na której podjęto zaskarżone uchwały, pozwany wskazał, że byli oni umocowani prawidłowo. Na potwierdzenie tej okoliczności załączył do akt kopie pełnomocnictw do reprezentacji członków Wspólnoty, które zostały zweryfikowane przez notariusza sporządzającego protokół zebrania. Jednocześnie pozwany wskazał, że samo oddanie głosów wspólnoty mieszkaniowej nie wymaga żadnej szczególnej formy - głosuje się poprzez podniesienie ręki lub podpisanie się właściciela lokalu na karcie do głosowania (lub liście do głosowania). Czynność zatem właściciela lokalu, którego reprezentuje pełnomocnik nie jest dokonywana w formie aktu notarialnego. Uchwała zatem sporządzona jest w formie pisemnej. Notariusz protokołuje jedynie przebieg podjęcia uchwały. W pełni zatem wystarczające jest tutaj dokonanie pełnomocnictwa rodzajowego w formie pisemnej. W związku z powyższym, członkowie Wspólnoty, którzy oddali swoje głosy za zaskarżanymi uchwałami zarówno osobiście jak i za pośrednictwem pełnomocników, oddali swoje głosy w sposób ważny oraz prawidłowo (odpowiedź na pozew k. 53-60).

Przed zamknięciem rozprawy przed Sądem I-ej instancji strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Na podstawie przedstawionego w sprawie materiału dowodowego, Sąd dokonał następujących ustaleń faktycznych:

Powód T. G. jest członkiem pozwanej wspólnoty i współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...). Dla lokalu powoda określono udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) (odpis księgi wieczystej k. 63-66).

W dniu 23 listopada 2017r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) zwołała zebranie członków Wspólnoty na dzień 30 listopada 2017r. Właściciele lokali zostali zawiadomieni o zebraniu poprzez korespondencję pisemną włożoną do skrzynek pocztowych przy wejściach do klatek schodowych a także zostały wywieszone ogłoszenia o zebraniu na każdej klatce przy klawiaturze domofonów (zawiadomienie k. 8, zeznania T. H. k. 406-406v).

W dniu 30 listopada 2017r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W., które zostało objęte protokołem sporządzonym przez notariusza za Rep. A Nr (...). Na przedmiotowym zebraniu Wspólnoty została podjęta Uchwała Nr (...), na mocy której została dokonana zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną oraz Uchwała Nr (...), na mocy której został powołany Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) R. (...) w W.. Za podjęciem wyżej wymienionych uchwał „za” głosowało: 188 udziałów dających 54,36 % głosów, przy braku głosów „przeciw”, tym samym uchwały podjęte zostały większością głosów. Część z biorących udział w głosowaniu członków Wspólnoty była reprezentowana przez pełnomocników. Pełnomocnictwa zostały zweryfikowane przez notariusza sporządzającego protokół zebrania (akt notarialny Rep. A (...) k. 9-12, pełnomocnictwa k. 182-318, lista obecności k. 319-358).

Powód nie brał udziału w ww. zebraniu (zeznania powoda k. 405-405v).

W ww. akcie notarialnym zaistniała oczywista omyłka pisarska w zakresie błędnego wskazania liczby udziałów, co skutkowało sprostowaniem przedmiotowego protokołu (akt notarialny Rep. A Nr (...) k. 179-181).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wymienione wyżej dowody z dokumentów urzędowych i prywatnych, jak również kopie tych dokumentów. Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania zgodności ww. dokumentów z rzeczywistym stanem rzeczy, dlatego uznał je za wiarygodne źródło dowodowe.

Podstawą ustaleń Sąd uczynił również zeznania stron, które uznał za wiarygodne, gdyż były one spójne i korelowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w niniejszej sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie jest zasadne i nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 roku, nr 80, poz. 903 z późn. zm.) - dalej u.w.l. - właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo takie może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej 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 (ust. 2).

Mając na względzie fakt, iż powód jest współwłaścicielem nieruchomości wspólnej oraz, że wytoczył powództwo w przepisany terminie, jest legitymowany czynnie do wytoczenia niniejszego powództwa.

Wracając do zaskarżonych uchwał, wskazać należy, że art. 25 ust. 1 u.w.l. wymienia cztery pozytywne przesłanki zaskarżenia uchwały. Ma on na celu zarówno ochronę indywidualnych interesów właścicieli lokali, jak i interesów wspólnoty mieszkaniowej, jako całości. Celem tego przepisu jest unicestwienie zaskarżonej uchwały, co przybiera postać jej uchylenia. Podstawą uchylenia uchwały może być jej sprzeczność z prawem albo z umową właścicieli. Może to być też naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszenie interesu właściciela lokalu. Uchwała zatem może być uchylona także wtedy, gdy wprawdzie z formalnego punktu widzenia nie narusza żadnego przepisu, ale jest z gospodarczego lub osobistego punktu widzenia dla skarżącego członka z usprawiedliwionych powodów niekorzystna.

Reasumując 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.

Powód, za podstawę żądania uchylecia uchwał powołuje się m.in. naruszenie art. 32 ust. 1 u.w.l. wskazując, że nie został zachowany 7 – dniowy termin do zwołania zebrania członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...).”

Zgodnie z art. 32 ust 1 u.w.l. o zebraniu właścicieli zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. W myśl ustępu 2 w zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany.

Z akt niniejszej sprawy wynika, że właściciele lokali zostali zawiadomieni o zebraniu poprzez korespondencję pisemną włożoną do skrzynek pocztowych przy wejściach do klatek schodowych, a także zostały wywieszone ogłoszenia o zebraniu na każdej klatce przy klawiaturze domofonów w dniu 23 listopada 2017r. Zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej odbyło się w dniu 30 listopada 2017r. W konsekwencji, został zachowany ustawowy termin określony w art. 32 ust. 1 ustawy o własności lokali. Powód nie udowodnił w żaden sposób, że nie zapoznał się z przedmiotowym zawiadomieniem we wskazanym wyżej terminie. Niezależnie od powyższego wskazać należy, że ustawa o własności lokali nie uzależnia 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. W związku z powyższym, podkreślić należy, że naruszenie przepisów ustawy o własności lokali dotyczące zwołania zebrania właścicieli lokali, w tym zawiadomienia o zebraniu i podejmowaniu uchwały musi pozostawać w związku z wpływem na treść tej uchwały. Ciężar udowodnienia tego faktu spoczywa na stronie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne, czyli w tym przypadku na powodzie.

Kolejnym zarzutem powoda pod adresem zaskarżonych uchwał było naruszenie art. 23 ust. 2 u.w.l. Powód wskazał, że w sprawie niniejszej nie została podjęta uchwała określająca, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Nadto, powód podniósł zarzut dotyczący braku uzyskania wymaganej większości głosów. Zakwestionował również pełnomocnictwa udzielone przez właścicieli lokali do głosowania nad zaskarżonymi uchwałami.

Zgodnie z art. 23 ust 1 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. W myśl ustępu 2, 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. Zgodnie z ustępem 2a, jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. W myśl ustępu 3, o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Ze sprostowanego protokołu zebrania członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) wynika, że obie zaskarżone przez stronę powodową uchwały o nr (...) i (...) zostały podjęte na zebraniu członków tejże Wspólnoty w dniu 30 listopada 2017r. Ich podjęcie było wynikiem oddanych głosów „za” oraz „przeciw”. Nadto, głosowanie nad nimi odbyło się udziałami, a za każdą z nich opowiedziała się wymagana większość (ponad 50 % udziałów właścicieli). Okoliczności te przede wszystkim wynikają z niekwestionowanych przez strony dokumentów złożonych do akt sprawy, jak również z zeznań stron. Wskazać należy, że powód nie przedstawił dowodów świadczących o tym, że oddano niewystarczającą liczbę głosów, bądź też że oddane głosy nie stanowiły wystarczającej większości udziałów potrzebnych do skutecznego podjęcia uchwał.

Odnosząc się natomiast do kwestii niepodjęcia uchwały ustalającej, że na każdego właściciela przypadku jeden głos wskazać należy, że przepis art. 23 ust. 2 u.w.l. ustanawia zasadę, że większość głosów właścicieli lokali liczy się według wielkości udziałów, natomiast wyjątek polegający na liczeniu głosów według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos, wprowadza tylko na wyraźne żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej (ust. 2a). W sprawie niniejszej, nie zostało dowiedzione, że obecni na zebraniu członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej zgłaszali chęć takiego właśnie sposobu głosowania.

W zakresie udzielonych przez właścicieli lokali pełnomocnictw wskazać należy, że członkowie wspólnoty mieszkaniowej mogą być podczas głosowania nad każdą uchwałą reprezentowani przez pełnomocników; w tym zakresie winno być udzielone pełnomocnictwo rodzajowe, określające rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot.

Według treści pełnomocnictw udzielonych w niniejszej sprawie, A. W., K. K. i T. H. zostali upoważnieni do reprezentowania swoich mocodawców „(...) w sprawie podjęcia uchwały w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną z zarządu powierzonego na zarząd ustawowy na podstawie art. 18 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali sprawowany przez osoby wybrane na zebraniu właścicieli Wspólnoty oraz uchwały w sprawie wyboru członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) R. (...) w W., która zostanie podjęta po zmianie sposobu zarządu”. Wskazane pełnomocnictwo uprawniało do głosowania na więcej niż jednym zebraniu właścicieli w sytuacji, gdyby przedmiotowe uchwały nie zostałyby podjęte z powodu braku wymaganej większości głosów. Tak sformułowane umocowanie świadczy o tym, że mamy do czynienia z pełnomocnictwem rodzajowym, albowiem określono w nim rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot. Brak jest zatem podstaw do podważenia ważności przedmiotowych pełnomocnictw.

Wskazać również należy, że zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić – tak jak to miało miejsce w niniejszej sprawie - na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2017r. sygn. akt: III CZP 106/16). W konsekwencji, skoro ustawa wymaga, aby uchwałą właścicieli zaprotokołował notariusz (art. 18 ust. 2a u.w.l.), a protokół taki przybiera postać aktu notarialnego, to nie oznacza to, że wymaganie dochowania tej formy odnosi się również do udzielenia pełnomocnictwa do głosowania przez właściciela lokalu. Czynnością, której dokonuje pełnomocnik, jest bowiem oddanie głosu, a szczególna forma zastrzeżona jest dla samej uchwały, która zostaje podjęta w następstwie głosowania. Nie zachodzi zatem sytuacja, w której, zgodnie z art. 99 § 1 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l., pełnomocnictwo do głosowania powinno być udzielone w tej samej formie, w jakiej podjęta powinna zostać uchwała.

Z przytoczonych względów, powód nie zdołał wykazać, że uchwały nr (...) i (...) są niezgodne z prawem, naruszają zasady prawidłowego zarządzania czy też interesy powoda i dlatego Sąd oddalił powództwo o uchylenie przedmiotowych uchwał jako bezzasadne.

Odnosząc się natomiast do zgłoszonego przez powoda powództwa ewentualnego wskazać należy, że w zakresie żądania uznania uchwał Wspólnoty za nieistniejące w świetle poglądów doktryny i orzecznictwa żądanie takie jest dopuszczalne, jednakże nie każda wadliwość uchwały wspólnoty mieszkaniowej rodzi tego rodzaju skutki prawne, aby uznać, że jest to uchwała nieistniejąca, a więc w istocie, że mamy do czynienia jedynie z pozorem uchwały. Wręcz przeciwnie, co do zasady, uchwała wspólnoty niezgodna z prawem może zostać uchylona właśnie na skutek wytoczenia powództwa z art. 25 u.w.l. Jedynie zatem najpoważniejsze wady przy powzięciu uchwały (będącej wówczas w istocie – jak to już wyżej zaznaczono – pozorem uchwały) pozwalają na uznanie, że jest to uchwała nieistniejąca. Ta rygorystyczna wykładnia pojęcia uchwały nieistniejącej, znajduje swoje uzasadnienie przede wszystkim we względach pewności obrotu prawnego. Pamiętać bowiem trzeba, że w art. 25 u.w.l. ustawodawca określił stosunkowo krótki, bo 6 – tygodniowy, termin do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej do sądu. Jest przy tym oczywiste, że termin ten, jako termin prawa materialnego, nie podlega przywróceniu, i to nawet w przypadku wyjątkowych i szczególnie uzasadnionych. Z powyższego jednoznacznie wynika, że w ocenie ustawodawcy istotnego znaczenia nabiera fakt niepodważalności – co do zasady – uchwał wspólnot mieszkaniowych po upływie krótkiego terminu do ich zaskarżenia. Jest to w pełni zrozumiałe, zważywszy, że przedmiotem uchwał wspólnot są m.in. ważne kwestie

dotyczące gospodarki finansowej, a co za tym idzie, zbyt długi okres niepewności, czy dana uchwała niepodważalnie funkcjonuje w obrocie prawnym, w poważnym zakresie godziłby w funkcjonowanie wspólnot. Ocena danej uchwały jako nieistniejącej może być dokonywana jedynie w przypadku wystąpienia rzeczywiście najpoważniejszych wad, zaś jakakolwiek rozszerzająca interpretacja jest w tym względzie niedopuszczalna.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby proces podejmowania zaskarżonych uchwał był dotknięty tego rodzaju uchybieniami, że należałoby uznać, że właściciele lokali w budynku przy ul. (...) w W. w ogóle ich nie podjęli.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 7 z dnia 3 stycznia 2018 r. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 265).

Wobec powyższego Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.