

Sygn. akt I ACa 1216/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 marca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSA Dorota Ochalska - Gola

Sędziowie SA Jacek Pasikowski (spr.)

del. SO Elżbieta Zalewska - Statuch

Protokolant sekretarz sądowy Lidia Milczarek

po rozpoznaniu w dniu 17 marca 2017 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **M. L. (1)**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w P.**

przy udziale po stronie powodowej interwenienta ubocznego **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.**

o uchylenie uchwał lub stwierdzenie nieważności uchwał

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Płocku

z dnia 4 maja 2016 r. sygn. akt I C 773/15

I. zmienia zaskarżony wyrok na następujący:

„1. oddala powództwa w całości;

2. zasądza od M. L. (1) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w P. kwotę 737 (siedemset pięćdziesiąt trzydzieści siedem) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w połączonych sprawach.”;

II. zasądza od M. L. (1) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w P. kwotę 1.070 (jeden tysiąc siedemdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1216/16

UZASADNIENIE

M. L. (1) w dwóch sprawach skierowanych do Sądu Okręgowego w Płocku, a następnie połączonych w trybie art. 219 k.p.c. do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia żądał uchylenia oraz stwierdzenia nieważności szeregu uchwał podjętych przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ulicy (...) w P. w dniach 27 lutego 2015 roku i 16 marca 2015 roku, a w toku sporu jako interwenient uboczny po stronie powódki przystąpiła Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w P..

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 4 maja 2016 roku Sąd Okręgowy w Płocku:

- uchylił uchwałę nr 5/2015 Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w P. z dnia 16 marca 2015 roku w sprawie wyboru administratora;
- uchylił uchwałę nr 6/2015 Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w P. z dnia 16 marca 2015 roku w sprawie udzielenia pełnomocnictwa administratorowi Wspólnoty do występowania w jej imieniu;
- uchylił uchwałę nr 7/2015 Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w P. z dnia 16 marca 2015 roku w sprawie prowadzenia rachunku bankowego;
- uchylił uchwałę nr 9/2015 Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w P. z dnia 16 marca 2015 roku w sprawie ustalenia zaliczki na poczet kosztów Zarządu nieruchomością wspólną i wydatków związanych z utrzymaniem indywidualnych lokali mieszkalnych;
- oddalił powództwo w pozostałym zakresie, zniósł między stronami koszty procesu oraz oddalił wniosek interwenienta ubocznego o zasadzenie od strony pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie ustaleń Sądu I instancji, z których wynika w szczególności, że M. L. (1) jest właścicielką wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w nieruchomości przy ul. (...) w P. oraz współwłaścicielką tej nieruchomości w udziale wynoszącym (...) części. Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Płocku księga wieczysta KW nr (...), zaś dla całej nieruchomości KW nr (...). W przedmiotowym budynku łącznie wyodrębnionych jest 26 lokali mieszkalnych stanowiących odrębny od gruntu przedmiot współwłasności. Pozostałe 14 lokali stanowi własność Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. i przysługują do nich spółdzielcze własnościowe prawa.

W 2014 roku część właścicieli lokali mieszczących się na terenie przedmiotowej nieruchomości zwróciła się do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. o zwołanie zebrania właścicieli celem podjęcia uchwały w przedmiocie utworzenia wspólnoty mieszkaniowej, ale Spółdzielnia nie podjęła jakichkolwiek działań i w tym stanie rzeczy H. K., która jest właścicielką wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w przedmiotowej nieruchomości oraz jej współwłaścicielką, zaczęła chodzić po wszystkich mieszkańcach tego budynku, żeby ustalić ile jest osób chętnych do założenia wspólnoty. Okazało się, iż jest to znacząca większość. W związku z powyższym pismem z dnia 19 lutego 2015 roku zwołała zebranie właścicieli nieruchomości położonej w P. przy ul (...) na dzień 27 lutego 2015 roku i zawiadomiła o tym właścicieli lokali, współwłaścicieli nieruchomości oraz pozostałych lokatorów oraz Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w P.. Powyższe uczyniła w oparciu o art. 30 ust 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 ze zm.) w związku z brakiem realizacji przez Spółdzielnię wniosku złożonego w dniu 27 maja 2014 roku o zwołanie zebrania właścicieli lokali w trybie art 31 ust b. ustawy o własności lokali w związku z art 24¹ pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (j. t. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222). W piśmie tym wskazała również porządek obrad, który obejmował przyjęcie uchwał w sprawie stosowania ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty.

M. L. (1) przebywa na stałe na terenie Niemiec, gdzie pracuje. W przedmiotowym lokalu stanowiącym jej własność mieszka i w tamtym okresie mieszkał syn wraz z synową. To właśnie z tą ostatnią rozmawiała H. K. na temat utworzenia wspólnoty i to ona przekazała jej numer telefonu do powódki do Niemiec. H. K. skontaktowała się telefonicznie z powódką i zawiadomiła ją o terminie zebrania właścicieli. W tym czasie powódka była zwolennikiem powołania wspólnoty mieszkaniowej. Mówiła, że chciała wynająć to mieszkanie, ale ludzie nie chcieli go wynająć z uwagi na wysoki czynsz. Liczyła na to, iż po powołaniu wspólnoty ten czynsz będzie znacząco niższy. H. K. przesała jej mailowo pismo stanowiące zaproszenie na planowane zebranie.

W dniu 27 lutego 2015 roku odbyło się zebranie, na które stawili się członkowie zarządu Spółdzielni (...) oraz prawie wszyscy właściciele, z wyjątkiem powódki oraz właścicieli lokalu mieszkalnego numer (...). Łącznie reprezentowanych było na nim 94,93 % udziałów we współwłasności nieruchomości. Na zebraniu tym podjęto trzy uchwały:

a) uchwałę nr 1/2015 zgodnie z którą właściciele postanowili, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz do zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Uchwała ta podjęta została w trybie art. 24¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. Za jej przyjęciem oddano 62,38 % głosów licząc według udziałów, przeciwko 32,55 % głosów. Za przyjęciem uchwały głosowali wszyscy obecni właściciele wyodrębnionych lokali, a przeciw członkowie zarządu spółdzielni;

b) uchwałę nr 2/2015 zgodnie z którą wybrano Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w osobach: H. K., I. F. i M. B.. Za przyjęcie tej uchwały oddano 94,93% głosów licząc według udziałów. Poparli ją wszyscy obecnie uprawnieni do głosowania;

c) uchwałę nr 3/2015 zgodnie z którą właściciele postanowili anulować wniosek dotyczący montażu wodomierzy z odczytem radiowym podjęty na zabranie lokatorów w maju 2014 roku, a pieniądze przeznaczone z nadpłaty za centralne ogrzewanie w 2013 roku zwrócić w odpowiedniej wysokości na konta mieszkaniowe poszczególnych mieszkańców. Za przyjęciem tej uchwały oddano 62,38 % głosów licząc według udziałów, przeciwko 32,55 % głosów. Za przyjęciem uchwały głosowali wszyscy obecni właściciele wyodrębnionych lokali, a przeciw członkowie zarządu spółdzielni;

Przed przedmiotowym zebraniem Spółdzielnia (...) rozesłała do właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych usytuowanych na terenie przedmiotowej nieruchomości wezwania do zapłaty. Takie wezwanie do zapłaty, datowane na dzień 23 lutego 2015 roku wysłane zostało również do M. L. (1). Zgodnie z jego treścią Spółdzielnia poinformowała, iż w związku ze zwołaniem zebrania właścicieli lokali, zgodnie z postanowieniami rozdziału 4 Regulaminu (...) Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P., jako właścicielka wyodrębnionego lokalu będzie ona zobowiązana przed utworzeniem wspólnoty mieszkaniowej do uiszczenia przypadającej na jej lokal łącznej kwoty 3.154,44 zł tytułem opłat za lokal mieszkalny, które nie zostały pokryte dotychczasowymi opłatami wnoszonymi przez lokatorów tego budynku. Na przedmiotową kwotę składał się fundusz remontowy w przeliczeniu na 1 m² powierzchni i powyższa kwota obejmowała należności rozliczone do dnia 31 stycznia 2015 roku. Jednocześnie w piśmie tym wskazano, iż brak uregulowania przedmiotowej kwoty przed dniem podjęcia uchwały o powołaniu wspólnoty mieszkaniowej spowoduje skierowanie do Sądu pozwu o wydanie nakazu zapłaty, wyciąg z którego to pozwu został załączony do tego pisma. Nadto wskazano w nim, iż osoby, które pozostaną w Spółdzielni (...) na dotychczasowych zasadach, należność do zapłaty będą miały pozostawioną do rozliczenia w następnym roku. Wreszcie wskazano również, że koszty ponoszone na utrzymanie nieruchomości w spółdzielniach i wspólnotach są porównywalne, ale Spółdzielnia dysponuje większymi możliwościami finansowymi na utrzymanie i remonty – Wspólnoty natomiast muszą zaciągać kredyty bankowe, co oznacza, że brak spłaty jednej lub dwóch terminowych rat powoduje postawienie kredytu w stan natychmiastowej wymagalności.

Jeszcze przed zebraniem, które odbyło się w dniu 27 lutego 2015 roku H. K. zebrała oferty różnych podmiotów z terenu P. zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych i ustaliła proponowane przez nich stawki opłat eksploatacyjnych. Na zebraniu miała już rozeznanie, co do wysokości tychże opłat i po jego zakończeniu przedstawiła te oferty i stwierdziła, że trzeba zwołać kolejne zebranie, żeby zmienić zarząd, bo jak wyliczyła na swoim mieszkaniu typu M-5 wychodził jej czynsz tańszy o 130 złotych miesięcznie. Najlepszą jej zdaniem ofertę przedstawiła (...) w P., bowiem była to stawka czynszowa 1,20 zł za m², w ramach której zapewnione były konserwacja bieżąca, naprawy, pogotowie awaryjne, obsługa techniczna budynków i terenów, konserwacja zieleni, obsługa prawna wspólnoty, wynagrodzenie administratora, finansowanie obowiązkowych rocznych przeglądów kominiarskich, budowlanych, gazowych oraz przeglądów 5-letnich. Nadto oferta określała niższą stawkę za podgrzanie wody.

W tym stanie rzeczy na dzień 16 marca 2015 roku zostało zwołane kolejne zebranie właścicieli lokali położonych na nieruchomości przy ulicy (...). Również powódka wiedziała o tym zabranie, gdyż przesłała pełnomocnictwo dla swojej synowej upoważniające ją do brania udziału w tym zebraniu i głosowania.

W tym okresie M. L. (1) kontaktowała się telefonicznie z bratową, która pracuje, jako księgowa w innej spółdzielni mieszkaniowej i od niej uzyskała informację, że nie należy cieszyć się z przejścia do wspólnoty, która może zaciągnąć kredyt, który będą musieli spłacać członkowie wspólnoty. Powódka rozmawiała także ze swoimi znajomymi, którzy mieli przykre doświadczenia ze wspólnotami mieszkaniowymi i w końcu doszła do wniosku, że ona nie chce być we wspólnocie i dlatego odwołała pełnomocnictwo udzielone synowej.

W dniu 16 marca 2015 roku odbyło się kolejne zebranie właścicieli, na które stawili się współwłaściciele posiadający łącznie 90,04% udziałów we współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Zebranie to w pierwszej jego części protokołował notariusz G. D., w obecności której to właściciele podjęli uchwałę nr 4/2015 zgodnie z którą z dniem 16 marca 2015 roku zmienili sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...), w ten sposób, że odwołali zarząd sprawowany przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w P. oraz uchwalili, że zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie przez właścicieli lokali lub osoby fizyczne spoza ich grona wybrane na zebraniu w trybie art. 20 ustawy o własności lokali. Za jej przyjęciem oddano 57,50 % głosów licząc według udziałów, przeciwko 32,54 % głosów

Następnie obecni właściciele lokali mieszkalnych podjęli jeszcze sześć kolejnych uchwał:

a) uchwałę nr 5/2015 zgodnie z którą postanowili powierzyć (...) w P. w administrację częścią wspólną nieruchomości przy ul. (...) w P. od dnia 1 kwietnia 2015 roku i upoważnić Zarząd Wspólnoty do zawarcia umowy o administrowanie z tym podmiotem. Za przyjęciem uchwały oddano 60,40 % głosów licząc według udziałów, przeciwko 32,54 % głosów;

b) uchwałę nr 6/2015 zgodnie z którą udzielili administratorowi Wspólnoty: (...) w P. pełnomocnictwa do występowania w imieniu wspólnoty przed sądami powszechnymi, organami administracji rządowej, samorządowej, Urzędem Skarbowym, ZUS oraz NSA. Za przyjęciem uchwały oddano 60,40 % głosów licząc według udziałów, przeciwko 32,54 % głosów;

c) uchwałę nr 7/2015 zgodnie z którą udzielili pełnomocnictwa do prowadzenia rachunku bankowego Wspólnoty Mieszkaniowej Zarządowi (...) w P.. Za przyjęciem uchwały oddano 60,40 % głosów licząc według udziałów, przeciwko 32,54 % głosów;

d) uchwałę nr 8/2015 zgodnie z którą upoważnili zarząd Wspólnoty do dysponowania funduszem remontowym oraz zaciągania zobowiązań finansowych z tego tytułu do wysokości 5.000,00 zł. Za przyjęciem uchwały oddano 57,84 % głosów licząc według udziałów, przeciwko 32,54 % głosów;

e) uchwałę nr 9/2015 zgodnie z którą ustalono zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomości wspólnej i wydatków związanych z utrzymaniem indywidualnych lokali mieszkalnych zgodnie z załącznikiem do tej uchwały. Za przyjęciem uchwały oddano 57,84 % głosów licząc według udziałów, przeciwko 32,54 % głosów;

f) uchwałę nr 10/2015 zgodnie z którą zatwierdzono regulamin pracy zarządu zgodnie z załącznikiem do tej uchwały. Za przyjęciem uchwały oddano 57,84 % głosów licząc według udziałów, przeciwko 32,54 % głosów.

Uzasadniając dokonane rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy wskazał, że powódka zaskarżyła jedną uchwałę właścicieli lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku przy ul. (...) w P. podjętą w trybie art. 24¹ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (j. t. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 - dalej: u.s.m.) oraz dziewięć uchwał powołanej do życia w drodze pierwszej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w P. podjętych zgodnie z art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 ze zm. - dalej u.w.l.), wnosząc o uchylenie pięciu z nich, o stwierdzenie nieważności jednej oraz o uchylenie lub stwierdzenie nieważności czterech pozostałych. Wobec zakresu zaskarżenia wynikającego z apelacji strony pozwanej, Sąd Apelacyjny poza ustaleniami Sądu I instancji dotyczącymi uchwały nr 1/2015 z dnia 27 lutego 2015 roku, która kreowała powstanie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w P., nie będzie przedstawiał szczegółowej argumentacji przedstawionej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku odnoszącej

się do uchwał, co do których powództwo M. L. (2) zostało oddalone, albowiem uchwały te obecnie są ostateczne i obowiązują w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazano, że podstawą prawną zaskarżenia przedmiotowych uchwał jest art. 25 ust. 1 u.w.l., który to stanowi, że "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". Treść cytowanego przepisu nie stoi na przeszkodzie badaniu przez sąd ustawowych podstaw zaskarżenia w ogóle nie wskazanych przez stronę powodową. Podstawę faktyczną stanowi bowiem treść zaskarżonej uchwały. Wskazanie przez stronę jednej z 4 podstaw uchylenia uchwały, o których mowa w art. 25 ust. 1 u.w.l. nie oznacza, że sąd nie może uwzględnić powództwa z innej, przewidzianej w tym przepisie, gdy nie podzieli poglądu wyrażonego przez stronę, co do przyczyn jej uchylenia. Spełnienie każdej z przesłanek z art. 25 u.w.l. powoduje zasadność zaskarżenia uchwały, a zakresy przesłanek nie są rozdzielne. Odwołując się do poglądów judykatury, Sąd I instancji wskazał, że jeżeli z powołanych w pozwie okoliczności faktycznych wynika, że roszczenie jest uzasadnione w całości bądź w części, to należy je w takim zakresie uwzględnić, chociażby powód nie wskazał podstawy prawnej albo przytoczona przez niego okazała się błędna.

Zdaniem Sądu Okręgowego najistotniejsze znaczenie w rozpoznawanej sprawie miała uchwała nr 1/2015 z dnia 27 lutego 2015 roku w sprawie zastosowania przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali w zakresie praw i obowiązków właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) oraz do zarządu nieruchomością wspólną. W tym przypadku powódka wskazała, iż uchwała ta w sposób rażąco narusza jej interesy, gdyż pozbawia ją, jako właściciela lokalu i współwłaściciela całej nieruchomości możliwości korzystania z majątku Spółdzielni na potrzeby remontów nieruchomości, a nadto generuje konieczność spłaty przypadającej na powódkę części ujemnego salda funduszu remontowego w kwocie 3.154,44 zł. Jak wskazano w uzasadnieniu wyroku z dnia 4 maja 2016 roku powyższe argument są tożsame, gdyż faktycznie dotyczą rozliczenia funduszu remontowego spółdzielni, co zawsze aktualizuje się w momencie ukonstytuowania się wspólnoty mieszkaniowej na bazie nieruchomości wchodzącej w skład zasobów spółdzielczych. Podzielenie tego argumentu powódki prowadziłyby de facto do zablokowania tworzenia wspólnot mieszkaniowych w nieruchomościach spółdzielczych. Obecny system prawny dąży wręcz do zwiększenia ilości wspólnot mieszkaniowych i stopniowego zastępowania nimi nieruchomości spółdzielczych. Obawy powódki dotyczące możliwości korzystania z funduszu remontowego są obawami zupełnie nieuzasadnionymi, o czym świadczy chociażby aktualna kondycja finansowa wspólnoty. Rzeczą oczywistą jest, iż wspólnota w momencie, w którym rozpoczyna swoją działalność nie ma już możliwości korzystania z funduszu remontowego spółdzielni, ale jednocześnie ma możliwość utworzenia własnego funduszu remontowego, co w realiach niniejszej sprawy nastąpiło o czym świadczy uchwała nr 8/2015. Tym samym Wspólnota ma możliwość wykonywania remontów z środków zgromadzonych na własnym funduszu. kwot zaewidencjonowanych na przedmiotowym funduszu. Oczywiście fundusz ten jest znacząco niższy od funduszu remontowego spółdzielni, ale też i potrzeby nieruchomości wspólnej są dużo niższe od potrzeb wszystkich nieruchomości spółdzielni. Zauważyć jednak należy, że to właściciele lokali po pierwsze sami decydują o powołaniu takiego funduszu, a po drugie sami mają możliwość decydowania o przeznaczeniu środków wydatkowanych z tego funduszu. O sprzeczności z interesem właściciela można mówić wtedy, gdy uchwała z formalnego punktu widzenia nie narusza żadnego przepisu, lecz jest dla członka niekorzystna z gospodarczego, czy też z osobistego punktu widzenia. Zdaniem Sądu I instancji w przypadku uchwał wspólnoty mieszkaniowej pojęcie "interesu" należy interpretować szeroko, ponieważ naruszenie interesu właścicieli dotyczy bezpośrednio ich nieruchomości. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego, a takiej argumentacji powódka nie przedstawiła.

W odniesieniu do pozostałych uchwał, co do których wyrokiem z dnia 4 maja 2016 roku Sąd Okręgowy w Płocku oddalił powództwo M. L. (1), wobec zakresu apelacji skierowanej wyłącznie do uchylonych uchwał, nie zachodzi potrzeba przedstawiania argumentacji przedstawionej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, albowiem uchwały te stały się ostateczne i prawnie obowiązujące.

Uzasadniając uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w P. o numerach nr (...), (...), (...) i (...) Sąd I instancji wskazał, że uchwały te, a w szczególności uchwała nr 5/2015, naruszają umowę

właściciele lokali, zaś uchylenie uchwał 6/2015, 7/2015 i 9/2015, jest bezpośrednią konsekwencją uchylenia właśnie uchwały nr 5/2015. Zgodnie bowiem z art. 18 ust. 1 u.w.l. 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 sprawie niniejszej - zdaniem Sądu Okręgowego taka sytuacja nie miała miejsca, gdyż zarząd w tym przypadku wykonywany był przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...), jako zarząd powierzony w trybie art. 18 ust 1 u.w.l. Zgodnie z art. 27 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z momentem podjęcia uchwały o powołaniu wspólnoty mieszkaniowej Spółdzielnia (...) utraciła to prawo, a zarząd nieruchomością wspólną wykonywał zarząd wspólnoty. W tej sytuacji zaktualizowała się konieczność dalszego określenia sposobu sprawowania tego zarządu w przyszłości. Właściciel podjęł zatem uchwałę w trybie art. 18 ust 2a u.w.l., który stanowi, że "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". Taki charakter w sprawie niniejszej ma uchwała nr 4/2015, która określa sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną w przyszłości. Uchwała ta zastępuje więc umowę właścicieli dotyczącą zarządzania nieruchomością wspólną. W tym znaczeniu staje się ona quasi umową. Stąd też dodatkowe w jej przypadku obostrzenia związane ze sposobem jej przyjęcia to jest wymóg protokołowania przez notariusza. Stosownie bowiem do treści art. 8 ust 2 ustawy o własności lokali jest to jeden z dopuszczalnych elementów umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Uchwała zatem podjęta w trybie art 18 ust 2a u.w.l. uzupełnia w pewien sposób umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokali.

W ocenie Sądu Okręgowego pod pojęciem sprzeczności z umową, o której mowa w art. 25 ust 1 u.w.l. należy również rozumieć sprzeczność z uchwałą podjętą w trybie art. 18 ust 2a u.w.l. Taka właśnie sprzeczność ma miejsce w sprawie niniejszej pomiędzy uchwałą numer 4/2015, a uchwałą nr 5/2015. Otóż ta pierwsza z nich podjęta w trybie art. 18 ust 2a u.w.l. mówi o tym, iż z dniem 16 marca 2015 roku zmienia się sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną w ten sposób, że odwołuje się zarząd sprawowany przez spółdzielnię i uchwała się, że zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie przez właścicieli lokali lub osoby fizyczne spoza ich grona wybrane na zebraniu w trybie art. 20 ustawy o własności lokali. Zdaniem Sądu I instancji uchwała nr 5/2015 stanowi wykonanie uchwały nr 4/2015, bowiem w uchwale tej wspólnota wybrała zarządcę, wskazując, że będzie nim (...) w P.. Podmiot ten nie mieści się w żadnej z kategorii zarządców o których mowa w uchwale 4/2015. Nie jest on właścicielem lokalu usytuowanego na przedmiotowej nieruchomości, nie jest również osobą fizyczną. Bez wątplenia jest wynika z art. 11 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 30, poz. 210 ze zm.) spółdzielnia jest osobą prawną, a zatem zupełnie innym podmiotem niż osoba fizyczna. Jest to więc sprzeczność oczywista. Z tego powodu zaskarżona uchwała podlegała uchyleniu przez Sąd Okręgowy, a konsekwencją tej oceny było uchylenie dalszych uchwał nr 6/2015, nr (...) i nr (...). Pierwsze dwie dotyczą kwesty udzielenia pełnomocnictw zarządcy, a w związku z jego wadliwym wyborem stały się bezprzedmiotowe. Z kolei uchwała nr 9/2015 dotyczy ustalenia zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną i wydatków związanych z utrzymaniem lokali. Uchwała ta podjęta jest, jak wynika z przesłuchania H. K., według stawek zaproponowanych przez wybranego zarządcę - (...) w P.. W tym stanie rzeczy - zdaniem Sądu I instancji - skoro została uchylona uchwała nr 4/2015 dotycząca wyboru zarządcy, w interesie właścicieli jest również uchylenie uchwały dotyczącej zaliczek. Nic bowiem nie stoi na przeszkodzie, aby w momencie podejmowania kolejnej uchwały właściciele podjęli decyzję o wyborze innego administratora, który przedstawi zupełnie inne stawki. Pozostawienie przedmiotowej uchwały nie pozwalałoby im zaś na to.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., znosząc je między stronami, zaś wniosek interwenienta ubocznego o przyznanie kosztów postępowania został oddalony na podstawie art. 107 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Płocku z dnia 4 maja 2016 roku w części uwzględniającej powództwo (punkty I-IV wyroku) oraz rozstrzygnięcie o nie obciążaniu powódki kosztami procesu (punkt VI.) apelacją zaskarżyła strona pozwana zarzucając rozstrzygnięciu:

- naruszenie przepisów prawa w postaci art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, poprzez przyjęcie przez Sąd, że pozwana Wspólnota na mocy uchwały nr 5/2015 ustanowiła zarząd powierzony i powierzyła go (...) w P., podczas

gdy wskazana uchwała stanowi jedynie o wyborze administratora - wyżej wymienionej Spółdzielni, a Wspólnota dokonała wyboru zarządu własnego spośród właścicieli;

- naruszenie przepisów prawa w postaci art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez pominięcie przez Sąd, iż pozwana wspólnota uchwała nr 2/2015 dokonała wyboru zarządu w postaci osób fizycznych spośród współwłaścicieli lokali;
- naruszenie przepisów prawa w postaci art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez uznanie przez Sąd, iż w przedmiotowej sprawie zachodziła przesłanka uzasadniająca uchylenie uchwał nr 5/2015 i kolejnych - w postaci ich niezgodności z umową właścicieli (tj. uchwałą nr 4/2015), podczas gdy między uchwałami nr 4/2015 i nr (...) nie zachodziła jakakolwiek sprzeczność - uchwałą nr 4/2015 dokonano zmiany sposobu sprawowania zarządu, powierzając go właścicielom (został powołany zarząd spośród właścicieli), a uchwałą nr 5/2015 dokonano wyboru administratora, co w żaden sposób nie wiąże się ze sposobem sprawowania zarządu;
- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu, iż wybrana na mocy uchwały nr 5/2015 Spółdzielnia (...) została ustanowiona "zarządcą" podczas gdy została ona powołana do funkcji administratora, co tym samym skutkowało pomyleniem tych dwóch pojęć i błędnym przekonaniem Sądu, iż wskazanej Spółdzielni został zlecony zarząd powierzony, a nie tylko administrowanie.

Wskazując na powyższe zarzuty, apelująca na podstawie art. 368 § 1 pkt 5 k.p.c. wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz przyznanie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację powódka oraz działająca jako interwenient uboczny po stronie powodowej Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. wniosły o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz każdej z nich kosztów postępowania apelacyjnego, a w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona.

Skarżąca podnosi zarzuty dotyczące błędu w ustaleniach faktycznych, a zatem wskazuje na naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. W pierwszej kolejności należy zatem odnieść się do ich treści, bowiem tylko prawidłowo ustalony stan faktyczny daje podstawę do kontroli poprawności zastosowania prawa materialnego. Ocena wiarygodności i mocy dowodów jest podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygnięcia kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 1996 r., II CRN 173/95, Lex nr 1635264). Skuteczne przedstawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99, OSNAPiUS 2000, nr 19, poz. 732; z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000, nr 10, poz. 189; z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, Lex nr 53136; z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, Lex nr 56096).

W realiach niniejszego postępowania Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne, zaś zarzuty apelacji wskazujące na naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w istocie nie dotyczą stanu faktycznego, a niewłaściwej interpretacji uchwały nr 5/2015, co obejmuje rozważania prawne przeprowadzone przez Sąd I instancji. Przedmiotowe rozważania w odniesieniu do uchwał objętych postępowaniem apelacyjnym są oczywiście wadliwe. Sąd Apelacyjny musi w tym miejscu ponownie podkreślić, że dla dalszych wywodów przyjmuje, że poza uchwałami nr 5/2015, nr (...), nr (...) i nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w P.,

wszelkie pozostałe uchwały zaskarżone przez M. L. (1) są obowiązujące i wiążące, albowiem powództwo w odniesieniu do nich zostało prawomocnie oddalone.

W tym miejscu należy wskazać, że jak wynika z art. 6 ustawy o własności lokali wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Z powołanego przepisu i innych przepisów ustawy nie wynika, aby ustawodawca wyposażył wspólnoty mieszkaniowe w osobowość prawną, są one rodzajem jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej. Z art. 6 ustawy wynika natomiast, że wspólnota mieszkaniowa dysponuje zdolnością prawną (może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania) i zdolnością sądową (może pozywać i być pozwana). W orzecznictwie wskazuje się, iż przyjęcie, że wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem stosunków cywilnoprawnych oznacza, iż może ona posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali (własny majątek). W skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008 r., sygn. akt I CSK 118/08, Lex nr 658169). Wynika stąd, że wspólnota mieszkaniowa nie może być podmiotem praw i obowiązków innych niż związane z zarządzeniem nieruchomością wspólną. Jest ona powołana do decydowania wyłącznie o sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej, natomiast nie posiada kompetencji do decydowania o sprawach dotyczących lokali stanowiących indywidualną własność poszczególnych właścicieli lokali. Do majątku wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w związku z art. 15 ust. 1 i art. 14 u.w.l.) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Ponadto w skład majątku wspólnoty mogą wejść prawa wynikające z umów zawieranych przez nią w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną (np. roszczenia wynikające z umów o remont nieruchomości wspólnej czy ocieplenie budynku), a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l.).

Pozwana Wspólnota została powołana do życia na mocy uchwały z dnia 27 lutego 2015 roku nr (...), zaś uchwałą nr 2/2015 także podjętą w dniu 27 lutego 2015 roku dokonano wyboru Zarządu Wspólnoty w osobach: H. K., I. F. i M. B.. Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali tak rozumiany "zarząd" kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz. Kierowanie sprawami wspólnoty to podejmowanie wszelkich niezbędnych czynności, tj. czynności prawnych, procesowych i natury faktycznej. Innymi słowy kierowanie przez zarząd sprawami wspólnoty to podejmowanie decyzji faktycznych z zakresu zarządzania, gospodarowania nieruchomością wspólną, oddziaływania na jej faktyczny stan, dysponowanie środkami finansowymi wspólnoty zgromadzonymi na jej rachunku bankowym, w tym także sprawowanie nadzoru nad administratorem w zakresie wykonywania przez niego czynności bieżącego administrowania nieruchomością wspólną. Zarząd kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz, podejmując stosowne decyzje samodzielnie, jeśli chodzi o czynności z zakresu zwykłego zarządu (art. 22 ust.1 u.w.l.), bądź ze szczególnym rodzajem zgody wspólnoty (w postaci uchwały) i umocowania (w postaci pełnomocnictwa), jeśli chodzi o czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l.).

Przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali używają jednak pojęcia "zarządu" tak w znaczeniu funkcjonalnym, czyli jako zarządzanie, administrowanie (art. 18), jak i w znaczeniu w znaczeniu podmiotowym, jako organu wspólnoty mieszkaniowej (art. 20). Bezspornym jest, że prawo decydowania przez właściciela nieruchomości w kwestiach związanych ze sposobem zarządzania nieruchomością należy do podstawowych atrybutów prawa własności. W konsekwencji tego, sama organizacja i sposób wykonywania zarządu nieruchomością wspólną została powierzona przez ustawodawcę przede wszystkim właścicielom lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową (w odpowiedniej umowie w formie aktu notarialnego lub w uchwale właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza). Zarząd w znaczeniu funkcjonalnym to działanie w sferze prawnej innej osoby, podejmowane w jej interesie przez podmiot do tego uprawniony. Zgodnie z art. 18 u.w.l. właściciele lokali mogą w umowie lub w drodze uchwały powierzyć zarządzanie nieruchomością osobie fizycznej lub prawnej, którą ustawodawca w innych przepisach nazywa zarządcą (np. art. 14 pkt 5, art. 24, art. 29, art. 30-32a u.w.l.). Tak rozumiany zarządca jest osobą trzecią (odrębnym podmiotem) w stosunku do wspólnoty mieszkaniowej. Natomiast zarząd w znaczeniu podmiotowym ustanowiony na podstawie art. 21 ust. 1 u.w.l., jest organem wspólnoty, który kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje

ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 4 października 2013 r., I ACa 562/13, L.).

Notarialnie zaprotokołowana uchwała pozwanej Wspólnoty z dnia 16 marca 2015 roku w brzmieniu: "Z dniem 16.03.2015 roku zmienia się sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną przy ulicy (...), w ten sposób, że odwołuje się zarząd sprawowany przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w P. oraz uchwała się, że zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie przez właścicieli lokali lub osoby fizyczne spoza ich grona wybrane na zebraniu w trybie art. 20 ustawy o własności lokali." nie może być interpretowana w inny sposób, niż taki, że dotyczy ona jedynie "zarządu wspólnoty mieszkaniowej", który zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz, a nie jak wskazano wyżej administratora, a zatem osoby trzeciej, której na podstawie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej powierzono bieżące zarządzanie nieruchomością (np. organizowanie zbierania odpadów, odśnieżanie, bieżące konserwacje i przeglądy obiektu). Co więcej tylko dla uchwały o ustanowieniu zarządu w znaczeniu podmiotowym (organu wspólnoty) ustawodawca w art. 18 ust. 2a u.w.l. przewidział formę notarialną. Przewidziany w cytowanym przepisie obowiązek zaprotokołowania uchwały przez notariusza dotyczy wyłącznie uchwały właścicieli lokali o zmianie ustalonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Nie dotyczy natomiast uchwały o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu, będącego organem wspólnoty mieszkaniowej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 9 maja 2014 r., I ACa 180/13, L.).

We wspólnocie mieszkaniowej obok zarządu wybranego funkcjonować może tzw. administrator (zarządca), któremu czynności zarządzania nieruchomością wspólną zostaną przez wspólnotę powierzone na mocy zawartej z nim umowy. Przy zawieraniu umowy z administratorem wspólnotę reprezentuje jej zarząd jako organ wspólnoty na podstawie stosownej uchwały. W stanie faktycznym niniejszej sprawy do chwili podjęcia notarialnej uchwały w dniu 16 marca 2015 roku zarządem i jednocześnie administratorem nieruchomości przy ulicy (...) w P. była Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P.. Uchwała nr 4/2015 zmieniła ten stan rzeczy, albowiem do zarządu wspólnoty mogą zostać powołani jedynie właściciele lokali lub osoby fizyczne spoza ich grona wybrane na zebraniu w trybie art. 20 ustawy o własności lokali. W tym kontekście uchwały nr 5/2015, nr (...), nr (...) i nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w P. nie mogą być uznane, jak uczynił to Sąd Okręgowy, za uchwały zmierzające do powołania zarządu wspólnoty, a jedynie jako uchwały zmierzające do zawarcia umowy z administratorem oraz przyznania mu stosownych pełnomocnictw oraz wynagrodzenia. Uchwała nr 5/2015 z dnia 16 marca 2015 roku wskazuje bowiem jednoznacznie: "§ 1 Powierzyć (...) w P. w administrację część wspólną nieruchomości nr 14 przy ul. (...) w P. od dnia 1.04.2015r. § 2 Upoważnić Zarząd Wspólnoty do zawarcia umowy o administrowanie." W tym stanie rzeczy nie może budzić jakichkolwiek wątpliwości, że będące przedmiotem apelacji uchwały dotyczyły umowy o administrowanie i czynności z nią związanych, zaś w żaden sposób nie odnosiły się do zarządu wspólnoty, którego kompetencje wynikają wprost z art. 21 ust. 1 u.w.l.

Tym samym Sąd Apelacyjny uznał, że dokonana przez Sąd I instancji analiza prawna była wadliwa, a w szczególności niezasadnie utożsamiała zarząd wspólnoty z podmiotem trzecim, który ma wykonywać jedynie funkcje administratora na podstawie stosownej umowy. Ta okoliczność skutkowałą na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmianą zaskarżonego wyroku z dnia 4 maja 2016 roku w części uwzględniającej roszczenia M. L. (1), poprzez oddalenie powództwa w całości. Skutkiem powyższej zmiany była także modyfikacja rozstrzygnięcia o kosztach sądowych i dlatego zgodnie z wyrażoną w art. 98 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu zasądzono od powódki jako przegrywającej spór, na rzecz pozwanej kwotę 737 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania. Powyższa kwota obejmuje wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwotach po 360 złotych ustalone na podstawie § 10 ust. 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) w odniesieniu do każdej z połączonych spraw oraz kwotę 17 złotych tytułem zwrotu opłaty skarbowej od dokumentu pełnomocnictwa.

Także koszt postępowania apelacyjnego zostały zasądzone na podstawie art. 98 k.p.c., a koszty te obejmują opłatę sądową od apelacji w kwocie 800 złotych oraz wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej w wysokości 270,00

złotych ustalone na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015, poz. 1804).