

Sygn. akt IC 1552/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Waldemar Kuś

Protokolant : Aleksandra Olszycka

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2017 r. w Świdnicy

na rozprawie

**sprawy z powództwa D. B. , M. B. , B. eny D., M. D. (1) s k iego, C. K. , A. M. (1) z , W. M. a
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej L. Z. przy ul. (...) w S.**

o uchylenie uchwał

I. uchyła uchwałę pozwanej wspólnoty numer (...) z dnia 20 listopada 2013 roku;

II. w pozostałej części powództwo oddala ;

III. koszty procesu między stronami wzajemnie znosi.

Sygn. akt I C 1552/16

UZASADNIENIE

Powodowie M. B., A. i W. M., B. i M. D. (1), D. B. i C. K. wnieśli o uchylenie trzech następujących uchwał pozwanej:

- nr (...) z dnia 16.10.2013r. w sprawie wyboru zarządu wspólnoty,
- nr(...) z dnia 20.11.2013r. w sprawie dzierżawy kotłowni,
- nr (...) podjętej w dniach 29.03.2015r. – 11.05.2015r. w sprawie wypowiedzenia umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną zawartej z (...) i administracja (...) sp.j. z/s w Ś., a także o zasądzenie solidarnie na rzecz powodów kosztów procesu według nor przepisanych, w tym kwoty 540 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz kwoty 102 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy w Świdnicy wyrokiem z dnia 25 lutego 2016 roku oddalił powództwo w całości i nie obciążył powodów kosztami zastępstwa procesowego.

Orzeczenie to zaskarżyli powodowie w części dotyczącej oddalenia powództwa odnośnie uchwał (...) oraz (...).

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wyrokiem z dnia 23 czerwca 2016 roku, sygn. akt I ACa 617/16, uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Świdnicy do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana jest tzw. dużą wspólnotą mieszkaniową, w której jest wyodrębnionych 6 lokali mieszkalnych i 54 niewyodrębnione lokale.

W dniu 16 października 2013 roku pozwana reprezentowana przez zarząd w osobie M. Ż. (1) oraz (...) – zarządzanie i administracja, (...) spółka jawna z siedzibą w Ś. (jako zarządca) zawarli umowę o zarządzanie. Przedmiotem umowy było zlecenie zarządcy wykonywania w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu i administrowanie nieruchomością wspólną pozwanej położoną przy ul. (...) w S..

Dowód:

1. umowa o zarządzanie – k. 23 – 24

W budynku położonym na powyższej nieruchomości znajduje się pomieszczenie użytkowe w postaci kotłowni, które nie zostało wyodrębnione w odrębny lokal. Kotłownia ta służy dostarczania ciepłej wody użytkowej do wszystkich lokali położonych na nieruchomości.

Dowód:

1. zeznania świadka J. K.

Na podstawie umowy o zarządzanie z dnia 16 października 2013 r. (...) spółka jawna z siedzibą w Ś. spółka wykonywała czynności zwykłego zarządu oraz administrowanie nieruchomością wspólną w okresie od 16 października 2013 r. do 31 sierpnia 2015 r.

W tym czasie uchwały pozwanej podejmowane były w dwóch trybach, tj. na zebraniu i indywidualnie za pomocą kart, a także w poszczególnych przypadkach z wykorzystaniem obu sposobów. O treści uchwał podejmowanych w trybie indywidualnego zbierania głosów oraz w tzw. trybie mieszanym informowano właścicieli za pomocą pism wrzucanych do skrzynek pocztowych bez potwierdzania przez nich otrzymania tych informacji. Właściciele nie potwierdzali odbioru uchwały.

W 2015 roku informacje o treści podejmowanych uchwał doręczono do skrzynek lub na pocztę elektroniczną.

Właściciele lokali zadowoleni byli z wywiązywania się z obowiązków przez administratora. Jego przedstawiciele reagowali na ich uwagi, właściciele mieli dostęp do swojej dokumentacji finansowej za pośrednictwem internetu.

W okresie do kwietnia 2014 r. powodowie rozmawiali z M. Ż. (1), aby ten podłączył do ich lokali ciepłą wodę podgrzewaną przez piec centralnego ogrzewania znajdujący się w pomieszczeniu kotłowni. Po dokonaniu tego podłączenia zwiększyły się opłaty eksploatacyjne.

Powodowie oraz M. Ż. (1) uczestniczyli w zebraniu wspólnoty w marcu 2015 r., na którym przedstawiony został bilans za 2014 r., a także prognoza kosztów utrzymania lokali na 2015 r.

W 2014 r. powodowie musieli kupić od M. Ż. (1) klucze do bramy wjazdowej na posesję pozwanej. W tym czasie zabronił on im także korzystania z tarasów, które są częścią wspólną nieruchomości. Spowodowało to niezadowolenie powodów. Kolejną przyczyną konfliktów od października 2015 r. było m.in. niezapłacenie przez wspólnotę za wywóz śmieci od września 2015 r., w związku z czym wspólnota została ukarana przez gminę karą za niezapłacenie za wywóz śmieci, nieregularne koszenie trawy wokół budynku, częste zmiany osób sprzątających budynek, co powoduje, iż

nie jest on dokładnie sprzątny. Powodowie niezadowoleni byli także z tego, że nieruchomości w grudniu nie była odśnieżana, pobierano prąd do remontu lokali mieszkalnych stanowiących własność M. Ż. (1) oraz do ładowania akumulatora jego samochodu z licznika wspólnoty mieszkaniowej.

Dowód:

1. zeznania świadka J. K.
2. zeznania świadka M. B.
3. przesłuchanie powódki A. M. (1)
4. przesłuchanie powoda W. M.
5. przesłuchanie powoda M. D. (2)
6. przesłuchanie powoda D. B.
7. przesłuchanie powódki C. K.
8. przesłuchanie powódki B. D.
9. przesłuchanie pozwanego M. Ż. (1)
10. zeznania świadka A. M. (2)

Dnia 20 listopada 2013r. w trybie indywidualnego zbierania podpisów pozwana podjęła uchwałę nr(...) z w sprawie dzierżawy kotłowni.

Zgodnie z jej treścią właściciele lokali wyrazili zgodę na dzierżawę pomieszczenia kotłowni wraz z urządzeniami mieszczącego się przy ul. (...) w S. od M. I. M.E. (...) Spółka Jawna z/s w K. za kwotę 14.400 zł brutto rocznie i do ponoszenia kosztów napraw i części zamiennych urządzeń kotłowni, zaś wydzierżawiający miał zapewnić stałą obsługę serwisową kotłowni i wykonywanie prawem przewidzianych przeglądów. Za podjęciem tej uchwały głosował M. Ż. (1) posiadający 93,45% udziałów w częściach wspólnych pozwanej i nie głosowało 3 właściciele posiadających udział w wysokości 6,55%.

Ciepła woda użytkowa z kotłowni zaczęła być dostarczana do lokali około lutego 2014 roku.

Zarządca nieruchomości poinformował właścicieli lokali o wysokości kosztów związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną, a także wysokością zaliczek związanych w umowę dzierżawy.

W 2014 roku oraz na zebraniu rocznym w pierwszym kwartale 2015 roku właściciele lokali powodowie zgłaszali zastrzeżenia odnośnie wysokości kosztów związanych z dzierżawą kotłowni.

Dowód:

1. zeznania świadka J. K.
2. kopia uchwały – k. 16

W trybie indywidualnego zbierania podpisów w dniach 29.03.2015r. – 11.05.2015r. pozwana podjęła nr(...)w sprawie wypowiedzenia umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną zawartej z (...) i administracja (...) sp.j. z/s w Ś., przy czym za podjęciem tej uchwały głosował jeden właściciel - M. I. M.E. (...) Spółka Jawna z/s w K. posiadający 88,05% udziałów, reprezentowany przez M. Ż. (1), przeciw uchwale głosowało 5 właściciele posiadających 8,65% udziałów, nie głosowało trzech właściciele posiadających 3,30% udziałów.

Dowód:

1. kopia uchwały – k. 16

M. I. M.E. (...) spółka jawna z siedzibą w K. zawarła z:

1. W dniu 23 kwietnia 2013 roku z powódką C. K. umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 52,12 m² wraz z udziałem w wysokości 1,33% w częściach wspólnych budynku i działki gruntu nr (...) w dniu 23.04.2013 roku; w § 1 pkt 13 umowy wskazano, że kotłownia nie należy do części wspólnych budynku, gdyż stanowi lokal użytkowy;
2. W dniu 13 czerwca z D. B. umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 68,54 m² wraz z udziałem w wysokości 1,84% w częściach wspólnych budynku i działki gruntu nr (...) w dniu 13 czerwca 2013 r.;
3. W dniu 4 grudnia 2013 roku z powodami J. M. oraz W. M. umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 73,27m² wraz z udziałem w wysokości 2,31% w częściach wspólnych budynku i działki gruntu nr (...); w § 1 tiret 16 umowy wskazano, że w budynku posadowionym na działce przy ul. (...) znajduje się lokal niemieszkalny – kotłownia nie należący do części wspólnych budynku, dla którego zostanie założona odrębna księga wieczysta; lokal ten stanowić będzie własność M. I. M.E. (...) spółka jawna z siedzibą w K.;
4. W dniu 31 stycznia 2014 roku z B. i M. D. (2) umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 70,27m² wraz z udziałem w wysokości 2,06% w częściach wspólnych budynku i działki gruntu nr (...) w dniu 31.01.2014r. B. i M. D. (1) wyodrębniony; w § 1 tiret 16 umowy wskazano, że w budynku posadowionym na działce przy ul. (...) znajduje się lokal niemieszkalny – kotłownia nie należący do części wspólnych budynku, dla którego zostanie założona odrębna księga wieczysta;
5. W dniu 10 kwietnia 2014 z A. B. umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 41,35 m² wraz z udziałem w wysokości 1,12% w częściach wspólnych budynku i działki gruntu nr (...) w dniu 10.04.2014r.

Dowód:

1. odpisy ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Świdnicy k. 28 – 114.

Ustaień faktycznych dokonano na podstawie przesłuchanie stron, zeznań świadków, a także nie kwestionowanej dokumentacji przedłożonej z pismami procesowymi.

Sąd zważył co następuje:

Wspólnota mieszkaniowa jest formą organizacji właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Funkcjonowanie nieruchomości wymaga współdziałania właścicieli w zakresie zarządu, tj. podejmowania czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania nieruchomości. Uchwały w najważniejszych sprawach wspólnoty mieszkaniowej powinny być podejmowane na zebraniach właścicieli. Jest to poniekąd naturalna procedura w organizmach typu korporacyjnego, w których każda kwestia dotycząca wspólnoty jest dyskutowana, a następnie poddawana głosowaniu. Niemniej jednak ze względu na różnoraki (o różnej wadze dla wspólnoty) charakter uchwał, których podjęcie jest konieczne w ciągu roku kalendarzowego, a także kierując się praktyczną potrzebą uzyskania (koniecznego) stanowiska ogółu (wymaganej przez ustawę większości) właścicieli lokali w konkretnej sprawie, ustawodawca wprowadził także tryb podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów (obiegami) przez zarząd. Podejmowanie uchwał „obiegami” jest swego rodzaju kompromisem pomiędzy demokracją bezpośrednią, jako formą zasadniczą funkcjonowania korporacyjnego organizmu wspólnoty, a praworzeczową – odpowiednio przeniesioną na grunt dużej wspólnoty - zasadą podejmowania uchwał przez współwłaścicieli, udziałami. Innymi słowy, ochrona własności właścicieli lokali, którą ustawodawca uczynił zasadniczą przez przyjęcie wymagania

uzyskania dla uchwały większości udziałów lub głosów (w sytuacjach ściśle określonych), liczonej w stosunku do sumy udziałów lub wszystkich właścicieli lokali, wymusiła stworzenie mechanizmu jej uzyskiwania.

Z art. 23 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U.2000, nr 80, poz.903) wynika wprost, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być również wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Każdy właściciel lokalu - zarówno ten, który nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą (na zebraniu lub w trybie indywidualnego zbierania głosów), jak i ten, który brał udział w głosowaniu, w tym właściciel, który głosował za uchwałą – może zaskarżyć ją do sądu z powodu niezgodności z przepisami prawa lub z umową dotyczącą zarządu nieruchomością wspólną, albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób narusza jego interesy.

Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przez to naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela.

Reasumując artykuł 25 ustawy o własności lokali wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: 1) niezgodność z przepisami prawa, 2) niezgodność z umową właścicieli lokali, 3) naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i 4) naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Dlatego właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne, jeśli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej.

W niniejszym postępowaniu do rozstrzygnięcia pozostało żądanie dotyczące uchylenia uchwał dotyczących umowy dzierżawy oraz wypowiedzenia umowy o zarządzanie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że niezasadny okazał się zarzut uchybienia przez powodów terminowi do zaskarżenia tej uchwały.

Z zeznań J. K., która miesiąc przed podjęciem tej uchwały zaczęła pełnić obowiązki administratora wynika, że w czasie podejmowania kwestionowanej uchwały, jak i obecnie, praktyką jest doręczanie informacji o treści uchwały przez ich wrzucanie do skrzynki pocztowej właściciela lokalu. Z ustawy o własności lokali nie wynika, aby zastrzeżony był specjalny sposób doręczania w tym zakresie. W związku z tym często spotykanym sposobem dokonywania tej czynności jest taki właśnie jak wskazany powyżej. Nie daje on możliwości ustalenia daty doręczenia uchwały, ani w ogóle wystąpienia tego faktu. W związku z tym jeżeli pozwana powołuje się na uchybienie terminowi zaskarżenia uchwały to powinna wykazać, że jej doręczenie nastąpiło konkretnego dnia. W związku z tym to na stronie pozwanej ciążył dowód, że powodowie otrzymali uchwały jeszcze w 2013 roku, a ich zaskarżenie w 2015 roku nastąpiło z uchybieniem terminu. Powodowie nie przyznali tego, że mieli otrzymać zawiadomienia o treści uchwał już w 2013 roku. Nawet , jeżeli w tym zakresie wystąpiły uchybienia ze strony administratora, to za jego działania odpowiada wspólnota mieszkaniowa ,w imieniu której ta czynność jest dokonywana. W związku z tym, że pozwana nie wykazała tej okoliczności, a nie było podstaw do ustalenia konkretnej daty doręczenia uchwały i podważenia wersji powodów co do zachowania terminu do zaskarżenia uchwały, pozew należało uznać za złożony terminowo.

W ocenie powodów zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem oraz z ich interesem.

Należy w pełni podzielić argumentację dotyczącą sprzeczności uchwały z prawem. Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali nieruchomością wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Taką część budynku należy uznać pomieszczenie kotłowni wraz z zainstalowanym w nim

kotłem. Wyrażona w ustawie zasada dotycząca tych części budynku i urządzeń, które nie są związane z korzystaniem wyłącznie z jednego lokalu, ale tych które są przeznaczone do użytku wszystkich właścicieli.

Sąd Najwyższy w wyroku z 2 grudnia 1998 roku, I CKN 903/97, stwierdził, że „współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości objęte są tylko te części budynku i inne urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami (mieszkalnymi lub użytkowymi), należącymi do współwłaścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale. Sąd ten w wyroku z dnia 3 listopada 2010 roku, V CSK 139/10, wskazał, że w skład pojęcia nieruchomości wspólnej mogą wchodzić elementy o zróżnicowanym stopniu związania z wyodrębnionymi lokalami. W pierwszym rzędzie chodzi o takie części wspólne budynku, jak wspólna klatka schodowa, ściany zewnętrzne czy dach. Do nieruchomości wspólnej mogą także należeć pomieszczenie gospodarcze o specjalnym przeznaczeniu (pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków dziecięcych), a więc pomieszczenia związane funkcjonalnie z lokalami”. W takim sam sposób należy potraktować pomieszczenia techniczne przeznaczone do funkcjonowania i obsługi budynku. Funkcja ochronna tych pomieszczeń, w odniesieniu do znajdujących się w nich urządzeń nie pozostawia wątpliwości, że zakwalifikowanie ich jako części wspólnej pozostaje w interesie wszystkich właścicieli lokali.

Powyższe stanowisko znajduje uzasadnienie także do rozważanej uchwały, która dotyczy kotłowni.

Z niespornych okoliczności wynika, że pomieszczenie kotłowni znajduje się na terenie nieruchomości wspólnej. Jak wynika z zeznań J. K. kocioł, który został zamontowany w tym pomieszczeniu służy do doprowadzania do poszczególnych lokali ciepłej wody użytkowej za pomocą instalacji biegnącej od kotła. Powyższe wskazuje, że pomieszczenie to służy do użytku każdego z właścicieli lokali, a ściślej – jest to urządzenie, które nie służy do użytku wyłącznie jednego właściciela lokalu. Z powyższego wynika jednocześnie, że nie jest to lokal, który miałby być przeznaczony do użytku wyłącznie spółki (...).E. Poza tym w budynkach wielolokalowych, w których brak jest indywidualnego ogrzewania gazowego, istnienie tego typu instalacji wraz z kotłem jest konieczne ze względu na potrzebę ogrzewania lokali. Zakup lokalu wiąże się z nabyciem pomieszczenia wyposażonego w instalacje grzewcze, w tym także kotły, które mają zapewnić dostarczenie ciepłej wody. Trudno przyjmować, aby instalacje te miały stanowić własność podmiotu sprzedającego lokal, gdyż w ten sposób pozostali właściciele lokali. Można oczywiście przyjąć, że tylko instalacja wraz z kotłem będzie stanowić przedmiot współwłasności przemysłowej, a lokal stanowić będzie odrębną własność konkretnego podmiotu. Nie można jednak w tym zakresie opierać się na domniemaniu faktycznym, gdyż fakt ten może być w bardzo prosty sposób wykazany poprzez odpowiednie dokumenty w postaci odpisów z ksiąg wieczystych.

Przede wszystkim należy wskazać, iż zgodnie z umową dzierżawy jej przedmiotem miało być pomieszczenie kotłowni z zainstalowanym w nim piecem. Z umowy nie wynika, aby pomieszczenie te miało stanowić przedmiot własności wydzierżawiającego. Skoro pomieszczenie to znajduje się na terenie nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności przymusowej, to zgodnie z powołanym art. 3 ust. 2 stanowi ono także przedmiot takiej współwłasności. Pozwana powinna zatem wykazać, że powyższy lokal stanowił odrębną własność lokalu, a tym przypadku należącego do wydzierżawiającego. Sytuacja jest o tyle specyficzna, że obowiązek wykazania tego faktu spoczywa na pozwanej wspólnocie mieszkaniowej, pomimo tego, że wydzierżawiającym była spółka jawna, w imieniu, której przy podpisywaniu umowy działał M. Ź. (1). Strona pozwana nie powinna mieć zatem problemu z wykazaniem tej okoliczności, tj. udowodnienia, że pomieszczenie kotłowni stanowi odrębny lokal o charakterze użytkowym, a ściślej, że miało taki charakter w chwili zawierania umowy. Uwzględniając jednak zapisy widniejące w umowach sprzedaży lokali, a dotyczące spornego pomieszczenia, to od razu należy wskazać, że pozwana nie byłaby w stanie tej okoliczności udowodnić. Skoro z powyższych klauzul wynika, że lokal ten miał dopiero w przyszłości mieć ustanowioną księgę wieczystą, to z takich zapisów jednoznacznie należy wywieść, że w chwili zawierania ostatniej z tych umów, lokal ten nie był lokalem samodzielny. W związku z tym służył do użytku wszystkich właścicieli lokali, a więc musiał stanowić części nieruchomości wspólnej. Za tym przemawia także to, że w pomieszczeniu tym znajdowała się instalacja służąca do użytku właścicieli wszystkich lokali. W przypadku tego elementu nie było w ogóle możliwości, aby stanowił on przedmiot dzierżawy, gdyż właściciel instalacji, tj. wspólnota mieszkaniowa, nie mógł być jednocześnie jej dzierżawcą.

W takiej sytuacji nie mogą mieć decydującego znaczenia zapisy z aktów notarialnych. Samo ich wprowadzenie takiego zapisu nie przesądzało jeszcze o samodzielności lokalu i jego wyodrębnieniu.

W związku z tym pozwana wspólnota mieszkaniowa nie mogła zawrzeć ze spółką (...) umowy dzierżawy na lokal stanowiący części jej nieruchomości wspólnej. Wspólnota nie mogła zatem dzierżawić także własnego pomieszczenia, a powyższa spółka nie mogła wydzierżawiać pomieszczenia nienależącego do tego podmiotu. Zgodnie z art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

Kodeks cywilny nie wymaga, by wydzierżawiający był właścicielem rzeczy będącej przedmiotem dzierżawy. Pozwala to wydzierżawić także rzecz cudzą (np. może zawrzeć umowę dzierżawy użytkownik wieczysty czy posiadacz samoistny niebędący właścicielem). Wydzierżawiającym może być więc zarówno właściciel, jak i inna osoba. Istotne jest, aby wydzierżawiający mógł wykonać umowę, tzn. oddać przedmiot dzierżawy do korzystania i pobierania z niego pożytków. Dzierżawa bowiem nie prowadzi do przeniesienia własności rzeczy, lecz tylko do oddania jej w czasowe używanie. Wydzierżawiającym rzecz zazwyczaj jest jej właściciel. Jednak z uwagi na to, że oddanie w dzierżawę nie stanowi rozporządzenia rzeczą, wydzierżawiającym nie musi być osoba uprawniona do rozporządzania rzeczą. Dopuszczalne jest zatem oddanie w dzierżawę rzeczy cudzej, nienależącej do wydzierżawiającego (a zatem kiedy ten jest osobą nieuprawnioną). Jednak dla skuteczności umowy wydzierżawiający powinien dysponować odpowiednim tytułem prawnym, w ramach którego mieszczą się uprawnienia składające się na treść prawa dzierżawy, a także umożliwiającym zadysponowanie dobrem majątkowym poprzez przyznanie takich uprawnień dzierżawcy.

Należy wskazać, że występujący po stronie wydzierżawiającego M. Ż. wiedział, że lokal nie stanowi odrębnej nieruchomości, co wynika z umów sprzedaży lokalu zawieranych przed umową dzierżawy. Działal on zatem w złej wierze. Podstawowe znaczenie ma jednak to, że wydzierżawiający nie miał tytułu prawnego do przedmiotu dzierżawy, co przesądza o bezskuteczności tej umowy, która z tego względu nie jest jednak nieważna. Powyższe świadczy o tym, że umowa jako bezskuteczna godzi w interesy ekonomiczne powodów, którzy na podstawie uchwały zobowiązani są do uiszczania zaliczek na koszty związane z korzystaniem z kotłowni. Nie ma tu znaczenia, to że koszty takie właściciele lokali zobowiązani są ponosić także w przypadku, gdy będą wykonywać sami zarząd tą częścią nieruchomości wspólnej, gdyż w takim przypadku koszty te będą ustalać w formie zaliczki na podstawie uchwały. W sytuacji, gdyby okazały się one niższe od rzeczywistych, to nadwyżka będzie mogła być wykorzystana w kolejnym roku. Powyższe okoliczności stanowiły wystarczającą podstawę do uchylenia zaskarżonej uchwały.

Odnośnie uchwały z 2015 roku to powodowie nie wykazali, aby uchwała ta naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, czy też interesy poszczególnych właścicieli lokali.

W uzasadnieniu pozwu wskazali, że została ona podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. Za podjęciem uchwały i tym samym wypowiedzeniem umowy o zarządzanie administratorowi głosował jedynie M. I. M.E. Ż. sp.j. reprezentowana przez M. Ż. (1). Wiadomość o treści podjętej uchwały podjęli oni w dniu 19 maja 2015 roku i od tego dnia należy liczyć 6 tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały.

W ocenie powodów uchwała ta narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak również interesy każdego ze współwłaścicieli. Z wiedzy posiadanej przez powodów ma wynikać, że podstawą uchwalenia jest zamiar całkowitego zrezygnowania z administracji wspólnotą przez firmę zewnętrzną i przejęcia całości jej obowiązków przez M. Ż. (1). Wskazali, że są zadowoleni z usług świadczonych przez obecnego administratora i obawiają się, że po wypowiedzeniu umowy nie będą mieć żadnej możliwości kontroli nad finansami wspólnoty i podejmowanymi przez nią działaniami, ponieważ o wszystkim będzie jednoosobowo M. Ż. (1). Wskazali, że jest to osoba nie- posiadająca wystarczających kwalifikacji i przygotowania, nie jest w stanie prawidłowo prowadzić wszelkich spraw wspólnoty, zwłaszcza biorąc pod uwagę ilość obowiązków z tym związanych. W sytuacji, w której jednoosobowy zarząd wspólnoty chce prowadzić wszystkie jej sprawy, którymi do tej pory zajmowała się profesjonalna firma, powinien być do ich wykonywania przygotowany, dysponować odpowiednią wiedzą i doświadczeniem. Powodowie zarzucili, że łączenie obowiązków zawodowych jako (...) spółki (...).E. Ż. z obowiązkami związanymi z samodzielnym

prowadzeniem spraw wspólnoty jest w ocenie powodów nie do pogodzenia i będzie skutkowało negatywnymi konsekwencjami dla wszystkich właścicieli. Podnieśli także, że M. Ż. (1) nie poinformował powodów, co jest przyczyną podjęcia uchwały o wypowiedzeniu umowy, tym bardziej, że nie było zastrzeżeń do działania administratora do czasu rozwiązania umowy.

Podsumowując powyższe zastrzeżenia należy zauważyć, że podstawowym zarzutem powodów jest to, że po wypowiedzeniu umowy zarządem zajmować miała się jedna osoba, które ze względu na brak doświadczenia w tym zakresie może działać niekompetentnie i przez to szkodzić także im. Trzeba wskazać, że w tym zakresie wypowiedział się w niniejszej sprawie Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu postanowienia z dnia 31 sierpnia 2015 roku. Sąd odwoławczy wskazał, że rezygnacja z usług podmiotu zewnętrznego dotychczas zajmującego się administrowaniem nieruchomością wspólną sama w sobie nie przesądza jeszcze o naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania, tym bardziej, że uchwała ta nie wyklucza wszak możliwości zawarcia kolejnej umowy z innym podmiotem, jeśli zajdzie taka potrzeba. Powodowie nie sprecyzowali, w jaki sposób odstąpienie od powierzenia prowadzenia spraw wspólnoty dotychczasowemu podmiotowi miałyby naruszać zasady prawidłowego zarządu, a swoje stanowisko motywowali jedynie obawą o brak stosownych kompetencji zarządu. Sąd Apelacyjny ocenił, że powodowie nie powołali się na żadne okoliczności mogące świadczyć o działaniu, czy też zamiarze działania przez zarząd na niekorzyść wspólnoty. Nie sposób więc dopatrzeć się jakichkolwiek niepowetowanych strat dla powodów wywołanych brakiem zabezpieczenia w postaci wstrzymania uchwały stanowiącej podstawę wypowiedzenia umowy o zarząd dotychczasowemu zarządcy. Ewentualne wskazane problemy natury organizacyjnej związane z koniecznością przekazania dokumentacji Wspólnoty w żadnym stopniu nie dają podstaw do uznania, że osiągnięcie celu postępowania będzie niemożliwe lub chociażby znacząco utrudnione.

Powyższą ocenę należy podtrzymać, gdyż od czasu jej wyrażenia nie zmieniły się okoliczności sprawy, ani nie ujawniono dowodów potwierdzających zasadność zarzutów powodów. Okoliczności te nie wynikają także z przesłuchania stron. Nawet jeżeliby o konieczności uchylecia uchwały miały świadczyć zdarzenia mające miejsce po jej podjęciu, to w toku postępowania nie ustalono takich faktów, które nakazywałyby jej uchylenie. Nie można także pomijać tego, że obecnie M. Ż. (1) nie jest już członkiem zarządu pozwanej, zatem brak jest podstaw do oceny jego działań, które miałyby być podejmowane pod wybraniem go do zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

W tym miejscu należy wskazać, że powodowie popadają w sprzeczność w swojej ocenie działań poprzedniego zarządcy. W zeznaniach wskazywali, że miał on znakomicie wywiązywać się ze swoich obowiązków. Z drugiej jednak strony wskazują, że nie otrzymali zawiadomienia o treści podjętych uchwał w 2013 roku, co wskazuje na pewne uchybienia w działalności tego podmiotu.

Poza tym należy wskazać, że ani z ustawy o własności lokali, ani z ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wynika, aby wspólnota mieszkaniowa była obowiązana do zawierania umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie dają podstaw do przyjęcia, że także właściciele innych nieruchomości, niestanowiących zasobu Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego w ujęciu art. 20 tej ustawy, mają obowiązek powierzenia zarządzania nieruchomością licencjonowanemu zarządcy. Właściciele takiej nieruchomości, którzy nie zarządzają nią bezpośrednio, mogą kwestię gospodarowania swoją nieruchomością uregulować według swojego wyboru (np. udzielając pełnomocnictwa do czynności prawnych, a w zakresie czynności faktycznych zawierając umowę podobną do umowy zlecenia). Pozwana nie musi więc zawierać umowy z nowym licencjonowanym zarządcą i zarząd nad nieruchomością wspólną mogą wykonywać członkowie zarządu pozwanej. Tak więc sama ilość lokali znajdujących się w budynku położonym na nieruchomości wspólnej nie przesądza o tym, że wspólnota musi posiadać administratora. W związku z tym zarzut powodów nie może się opierać wyłącznie tym, że wspólnota nie będzie mieć profesjonalnego zarządcy. Stąd też nie samo nieuzasadnienie podjęcia takiej uchwały przez większościowego właściciela nie ma tu znaczenia.

Odnosząc się do zarzutów formalnych powodów do treści uchwał należy wskazać, że uchybienia tego typu mogą stanowić podstawę jej uchylenia, gdy mogły mieć wpływ na jej treść. Jest tak niezależnie od rodzaju uchybienia formalnego. W sytuacji, gdy – tak jak w niniejszej sprawie – dotychczasowy właściciel, zbywający sukcesywnie kolejne

lokale ma udział w nieruchomości wspólnej wynoszący około 90 %, to jest on stanie samodzielnie podejmować uchwały. Przeciwnie głosy pozostałych właścicieli lokali nie są w stanie zmienić wyniku głosowania.

Uwzględniając powyższe, uchyleniu podlegała uchwała numer(...) z dnia 20 listopada 2013 roku, a powództwo w zakresie uchwały nr (...) roku podlegało oddaleniu jako niezasadne.

Uwzględniając ostateczny wynik sprawy o kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c.