

Sygn. akt IC 1611/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 2 lutego 2017 r.**

**Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny**

**w składzie następującym:**

Przewodniczący : SSO Waldemar Kuś

Protokolant : Aleksandra Olszycka

po rozpoznaniu w dniu 2 lutego 2017 r. w Świdnicy

na rozprawie

**sprawy z powództwa Gminy W.**

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

**o uchylenie uchwał y**

powództwo oddała.

Sygn. akt I C 1611/16

## UZASADNIENIE

Gmina W. wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej położonej przy ul. (...) w D. o uchylenie uchwały pozwanej Nr(...) z dnia 30 maja 2016 roku, a także o zasądzenie na rzecz powódki kosztów procesu według norm przypisanych.

Strona pozwana nie złożyła odpowiedzi na pozew, a na rozprawie w dniu 2 lutego 2017 roku wniosła o oddalenie powództwa.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka jest właścicielem dwóch lokali: nr (...) przy ul. (...) w D.. W nieruchomości tej jest łącznie 8 wyodrębnionych lokali, a ich właściciele tworzą wspólnotę mieszkaniową.

W dniu 1 maja 2013 roku B. i R. S., A. S., B. S., A. K. (1) oraz A. K. (2), będący w tym czasie właścicielami lokali w pozwanej wspólnocie mieszkaniowej, zawarli umowę o zarząd nieruchomością wspólną z H. K. prowadzącą działalność pod firmą (...)– (...) z siedzibą w W., ul. (...). Umowa ta została zawarta w formie pisemnej, a podpisało się pod nią ze strony pozwanej sześciu powyższych właścicieli lokali. W § 1 strony stwierdziły, że przedmiotowa nieruchomość wspólna położona jest w D. przy ul. (...), składa się z działki gruntu nr (...) o powierzchni 758 m<sup>( 2)</sup>, zabudowanej budynkiem mieszkalnym z wyodrębnionymi 8 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 329,62 m<sup>( 2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Wałbrzychu prowadzi księgę wieczystą KW (...). Natomiast zgodnie z jej § 2 pozwana z dniem 1 maja 2013 roku zleciła zarządcy do wykonania wszelkie czynności niezbędne do prawidłowego i zgodnego z prawem funkcjonowania Wspólnoty, a w szczególności: prowadzenie spisu właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej, prowadzenie dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej, wymaganej przez przepisy prawa budowlanego, w tym książki obiektu budowlanego, wykonywanie obowiązkowych okresowych przeglądów technicznych budynku i instalacji gazowych,

zlecenie obowiązkowych okresowych przeglądów instalacji elektrycznych i przewodów kominowych, zapewnienie utrzymania w porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali, działki, chodników, dojazdów do nieruchomości i innych terenów, jeżeli obowiązek taki wynika z zawartych umów bądź z postanowień ustawy, zapewnienie bieżącej, nieprzerwanej obsługi eksploatacyjnej nieruchomości wspólnej poprzez wyszukiwanie usługodawców, negocjowanie ceni warunków umów oraz ich zawieranie, kontrolę wykonania umowy przez usługodawcę oraz zmienianie i rozwiązywanie umów dotychczasowych.

Strony ustaliły także, że umowa została zawarta na czas nieoznaczony i obowiązuje od dnia 1 maja 2013 roku, może być wypowiedziana z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego (§ 12 ust. 1 i 3). W razie nie udzielenia zarządcy absolutorium właściciele lokali zobowiązani się do podjęcia uchwały w sprawie zmiany sposobu zarządzania nieruchomości, wyboru zarządu Wspólnoty lub powierzenia zarządzania nieruchomością wspólną innemu zarządcy. Zarządca, po odmowie udzielenia mu absolutorium, sprawuje swoje funkcje aż do uregulowania przez właścicieli kwestii zarządu nieruchomością wspólną (§ 12 ust. 4 – 6).

Zgodnie z § 14 ust. 1 umowy jej zmiana oraz wypowiedzenie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Aneksem z dnia 30 maja 2016 roku do powyższej umowy strony ustaliły, że z dniem 1 lipca 2016 roku obowiązki zarządcy wspólnoty w miejsce dotychczasowego sprawować będzie A. K. (3) działający pod firmą (...) (...)z siedzibą w W., ul. (...)”, natomiast pozostałe warunki określone w umowie o zarządzanie z dnia 1 maja 2013 roku pozostają bez zmian.

W dniach od 15 maja 2016 roku do 15 czerwca 2016 roku wśród właścicieli lokali przeprowadzone zostało głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów w sprawie powierzenia od dnia 1 lipca 2016 roku obowiązków zarządcy wspólnoty w miejsce dotychczasowego, firmie: (...) z siedzibą w W. ul. (...) , za porozumieniem stron oraz udzielenia mu pełnomocnictw.

Zgodnie z § 1 ust. 1 – 4 uchwały pozwana z dniem 01 lipca 2016 roku powierza obowiązki zarządcy Wspólnoty, w miejsce dotychczasowego, firmie: (...) (...), A. K. (3), z siedzibą w W., ul. (...), a zmiana zarządcy następuje za porozumieniem stron. Pozwana udzieliła pełnomocnictwa A. K. (3), do występowania w imieniu Wspólnoty przed władzami, urzędami, instytucjami, przedsiębiorcami i bankami oraz do składania oświadczeń i wniosków – w tym zawierania umów, zakładania lokat, a także do reprezentowania Wspólnoty przed sądami. Pełnomocnik został upoważniony do składania deklaracji podatkowych, występowania i składania w imieniu wspólnoty wszelkich oświadczeń i wniosków przed Urzędem Skarbowym oraz Zakładem Ubezpieczeń Społecznych w W., a także do odbioru w Urzędzie Skarbowym i w Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych zaświadczeń o dochodach, o zaleganiu i nie zaleganiu. W myśl § 2 uchwały pozwana z dniem 1 lipca 2016 roku udzieliła pełnomocnictwa do dysponowania rachunkiem bankowym nowo wybranemu zarządcy w zakresie umożliwiającym sprawne funkcjonowanie Wspólnot.

Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający łącznie 65,32 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

### ***Fakty przyznane przez stronę pozwaną.***

Ustaień faktycznych w sprawie dokonano na podstawie faktów przyznanych przez stronę pozwaną, która na rozprawie w dniu 2 lutego 2017 roku oświadczyła, że okoliczności wynikające z dokumentów przedłożonych przez powódkę nie są sporne.

### ***Sąd zważył co następuje:***

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 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. Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie

do odrębnej własności lokali. Niegodność ta może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania. Ciężar wykazania takich uchybień ciąży zawsze na skarżącym właścicielu lokalu (art. 6 k.c.).

Drugą przesłanką zaskarżenia uchwały jest niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali tj. umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 1). O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu.

Powód swoje żądanie oparł na jednej z podstaw uchylenia uchwały, tj. sprzeczność uchwały z obowiązującymi przepisami prawa. Sprzeczność ta miała polegać na tym, że:

1. umowa o zarządzanie sporządzona w formie aktu notarialnego i zawarta na czas nieokreślony nie została wypowiedziana przez zarządcę, któremu zarząd został powierzony (§ 12 ust. 3 umowy spisanej w formie aktu notarialnego),
2. uchwała podjęta została w trybie indywidualnego zbierania głosów, w związku z czym nie dopełniony został obowiązek wynikający z art.18 ust. 2a ustawy o własności lokali, tj. brak jest nowej umowy w formie aktu notarialnego, czy zaprotokołowania uchwały przez notariusza,
3. zarządca nie dopełnił obowiązku wynikającego z art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali, tj. nie poinformował powódki na piśmie o treści podjętej uchwały z udziałem głosów zebranych indywidualnie,
4. niedopełniony został też obowiązek wynikający z § 14 umowy o zarząd nieruchomością wspólną zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 01.05.2013 r., a mianowicie nastąpiły zmiany tej umowy bez formy pisemnej.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do dwóch ostatnich zarzutów, to nie ulega wątpliwości, że zawiadomienie o treści uchwały dotyczy czynności dokonywanej po podjęciu uchwały. Zgodnie z art. 23 ust. 1 i 3 ustawy o własności lokali 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. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie. Ta ostatnia czynności ma jednak miejsce już po podjęciu uchwały i jako taka nie może mieć wpływu ani na tryb jej podejmowania, ani na jej treść. Od dnia powołanego zawiadomienia dla właściciela lokalu biegnie termin do zaskarżenia uchwały. Tak więc niedokonanie tej czynności może skutkować wyłącznie tym, że zostanie ona zaskarżona po znacznym upływie czasu. Jednakże nawet w takim przypadku badanie sądu przez pryzmat podstaw uchylenia uchwały dotyczy wyłącznie trybu jej podejmowania i samej jej treści, a więc okoliczności odnoszących się wyłącznie do zdarzeń mających miejsce do momentu podjęcia uchwały. W przypadku głosowania i treści uchwały zawsze okoliczności te muszą być badane na dzień jej podjęcia. Uchybienia przepisom ustawy o własności lokali powstałe po uzyskaniu przez projekt uchwały większości głosów nie mogą skutkować jej wadliwością. W związku z tym wspomniane zarzuty nie są uzasadnione i nie mogą stanowić podstawy uchylenia uchwały.

Brak było także podstaw do podzielenie zasadności dwóch pierwszych zarzutów. Jak już wskazano w uzasadnieniu postanowienia z dnia 19 października 2016 roku, którym oddalono wniosek powódki o wstrzymanie wykonania

uchwały, powódka swoje stanowiska odnośnie sprzeczności uchwały z przepisami ustawy, opiera na błędnym założeniu, że umowa o zarządzanie zawarta w dniu 1 maja 2013 roku z poprzednim zarządcą została sporządzona w formie aktu notarialnego. Z dokumentu przedłożonego wraz z pozwem wynika, że jest to umowa sporządzona w formie pisemnej, a notariusz wyłącznie poświadczył zgodność odpisu z okazanym mu dokumentem, tj. oryginałem umowy. Elementy czynności dokonanej w formie aktu notarialnego zostały określone w art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie. Zgodnie z tym przepisem akt notarialny powinien zawierać: dzień, miesiąc i rok sporządzenia aktu, a w razie potrzeby lub na żądanie strony - godzinę i minutę rozpoczęcia i podpisania aktu; miejsce sporządzenia aktu; imię, nazwisko i siedzibę kancelarii notariusza, a jeżeli akt sporządziła osoba wyznaczona do zastępstwa notariusza lub upoważniona do dokonywania czynności notarialnych - nadto imię i nazwisko tej osoby; imiona, nazwiska, imiona rodziców i miejsce zamieszkania osób fizycznych, nazwę i siedzibę osób prawnych lub innych podmiotów biorących udział w akcie, imiona, nazwiska i miejsce zamieszkania osób działających w imieniu osób prawnych, ich przedstawicieli lub pełnomocników, a także innych osób obecnych przy sporządzaniu aktu; oświadczenia stron, z powołaniem się w razie potrzeby na okazane przy akcie dokumenty; stwierdzenie, na żądanie stron, faktów i istotnych okoliczności, które zaszły przy spisaniu aktu; stwierdzenie, że akt został odczytany, przyjęty i podpisany; podpisy biorących udział w akcie oraz osób obecnych przy sporządzaniu aktu; podpis notariusza.

Z kopii powołanej umowy wynika, że notariusz „poświadczył zgodność odpisu z okazanym ... dokumentem”. Taka forma czynności notarialnej wynika z art. 96 pkt 2 i art. 98 powołanej ustawy, które stanowią, że notariusz poświadcza zgodność odpisu, wyciągu lub kopii z okazanym dokumentem. Notariusz stwierdza zgodność odpisu, wyciągu lub kopii z okazanym dokumentem. Wskazana adnotacja notariusza na umowie z dnia 1 maja 2013 roku niewątpliwie jest wyłącznie poświadczeniem zgodności odpisu dokumentu z oryginałem i samej umowie nie można mu przypisać cech aktu notarialnego. Umowa ta, jak wynika z jej treści, zawiera postanowienia charakterystyczne dla umowy o świadczenie usług polegającej na administrowaniu nieruchomością wspólną przed podmiot profesjonalnie zajmujący się tego typu działalnością. Nie spełnia ona natomiast wymagań z art. 18 ustawy o własności lokali. Stanowi on, że 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 razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu. 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. Jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie, o której mowa w ust. 1, lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w niniejszym rozdziale (ust. 1 – 3).

Jak już wskazano umowa z dnia 1 maja 2013 roku nie została zawarta w formie aktu notarialnego w związku z czym nie ma w ogóle podstaw do rozważania, czy stanowi ona zmianę formy zarządu nieruchomością wspólną.

W związku z powyższym niezasadnym okazał się także zarzut dotyczący niedopełnienia obowiązku wynikającego z § 14 umowy z dnia 1 maja 2013 r.

Na marginesie należy także wskazać na to, że stronami umowy z dnia 1 maja 2013 roku, jak i aneksu z dnia 30 maja 2016 roku, nie byli wszyscy współwłaściciele nieruchomości wspólnej. W obu przypadkach brak jest bowiem podpisu osoby upoważnionej przez powódkę oraz S. S..

Należało zatem uznać, że zaskarżona uchwała została podjęta skutecznie, wymaganą większością głosów.

Uwzględniając powyższe powództwo należało oddalić.