

Sygn. akt II C 158/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2017 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach II Wydział Cywilny Ośrodek (...) w R.

w składzie:

Przewodniczący SSO Katarzyna Banko

Protokolant st. sekretarz sąd. Beata Pinior

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2017 roku w Rybniku

sprawy z powództwa L. K., H. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w R.

o uchylenie uchwały

1. uchyla uchwałę Nr 7/140/2017 Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w R. przy ulicy (...) z dnia 08 marca 2017 roku w sprawie przyjęcia Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej w brzmieniu stanowiącym załącznik do powyższej uchwały;
2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w R. na rzecz powodów H. K. i L. K. solidarnie kwotę 577,00 ( pięćset siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem kosztów procesu.

SSO Katarzyna Banko

Sygn. akt II C 158/17

## UZASADNIENIE

Powodowie H. K. i L. K. po ostatecznym sprecyzowaniu żądania pozwu domagali się uchylenia uchwały nr 7/140/2017 Zebrania (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w R. z dnia 08 marca 2017r. w sprawie przyjęcia Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz wnieśli o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego żądania podano, że treść regulaminu narusza przepisy art. 18 i 20 – 22 ustawy o własności lokali, gdyż zakłada współistnienie dwóch organów Wspólnoty, tj. Zarządu i Zarządcy, których kompetencje się dublują tak, że nie wiadomo jakie uprawnienia i obowiązki posiada Zarząd a jakie Zarządca. Nie precyzyjnie wskazano podmiot uprawniony do zwoływania zebrań Wspólnoty. Zapisy zawarte w § 26 i 27 Regulaminu ograniczają prawo własności lokalu, w szczególności prawo do swobodnego dysponowania lokalem, nadto nałożono na właściciela lokalu obowiązek powiadomienia Zarządcy Wspólnoty o zmianach sposobu wykorzystania lokalu użytkowego, zmianie przeznaczenia lokalu mieszkalnego na użytkowy i odwrotnie, zmianie ilości osób zamieszkujących lokal, zbyciu lokalu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w R. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu obejmujących: opłatę skarbową od pełnomocnictwa, podwójną stawkę kosztów zastępstwa radcowskiego, kwotę 87,76 zł za udział pełnomocnika pozwanej w każdej wyznaczonej rozprawie tytułem zwrotu wydatków związanych z dojazdem do Sądu z kancelarii pełnomocnika pozwanej w K. (105 km x 0,8358 zł).

W uzasadnieniu powyższego stanowiska pozwana powołując się na orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 29 czerwca 2010r. sygn. akt I ACz 369/10 podniosła, iż Zarząd Wspólnoty może działać równolegle z Zarządcą. W dalszej kolejności podniosła, iż § 22 Regulaminu stanowi odzwierciedlenie art. 13 ust. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym na żądanie zarządu właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje. Powódka H. K. na mocy uchwały nr 3/2012 z dnia 22 sierpnia 2012r. została powołana do Zarządu Wspólnoty, a następnie w dniu 22 sierpnia 2012r. zawarła umowę nr (...) z zarządcą nieruchomości (...) Sp. z o. o. w R..

Sąd ustalił, co następuje:

Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w R. obejmuje 8 lokali mieszkalnych. Powodowie H. K. i L. K. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ulicy (...) w R.. (okoliczności bezsporne).

W dniu 22 sierpnia 2012r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową przy ulicy (...) w R. reprezentowaną przez Zarząd w skład, którego wchodziła m. in. powódka H. K. a (...) Sp. z o. o. w R., na podstawie uchwały z dnia 22 sierpnia 2012r. nr (...) w sprawie wyboru zarządcy nieruchomości, zawarta została umowa nr (...) mocą, której zarządcy powierzono wykonywanie czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną szczegółowo opisanych w § 3 umowy. Powyższa umowa została zawarta na czas nieokreślony i nadal na jej podstawie (...) Sp. z o. o. w R. świadczy usługi w zakresie zarządzania nieruchomością na rzecz pozwanej Wspólnoty. (dowód: umowa nr (...) k. 43 – 46)

Uchwałą z dnia 02 września 2015r. nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w R. przy ulicy (...) powołano nowych członków Zarządu w skład, którego obecnie wchodzi: I. K., W. G. (1), B. G.. (dowód: uchwała nr 8/140/2015 k.47 - 48)

W dniu 08 marca 2017r. w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w R. odbyło się zebranie właścicieli lokali, na którym m.in. podjęto uchwałę nr 7/140/2017 w sprawie przyjęcia Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej. Na zebraniu obecni byli członkowie wspólnoty będący właścicielami lokali oraz przedstawiciel Gminy R.. Uchwała w tej sprawie zapadła większością głosów. Przeciwko uchwale głosowali powodowie H. K. i L. K., których udział w częściach wspólnych Wspólnoty wynosi 12/100 części. (dowód: protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) z dnia 08 marca 2017r. k. 5, lista obecności na zebraniu w dniu 08 marca 2017r. k. 6, załącznik do uchwały nr 7/140/2017 z dnia 08 marca 2017r. k. 7, uchwała nr 7/140/2017 z dnia 08 marca 2017r. k. 99, Regulamin Wspólnoty Mieszkaniowej stanowiący załącznik do uchwały nr 7/140/2017 z dnia 08 marca 2017r. k. 8 – 10, zeznania świadka W. G. (2) i przesłuchanie stron zapis audio – video k. 94

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wskazane dowody. Dokumenty były w pełni wiarygodne, albowiem zostały sporządzone przez uprawnione podmioty, zaś ich wiarygodność nie była podważana. Zeznania świadków i przesłuchanie stron potwierdziły istotne okoliczności wynikające z dokumentów, zaś w pozostałym zakresie – zeznania te nie miały decydującego wpływu na rozstrzygnięcie, albowiem zgromadzone dowody (głównie z dokumentów) pozwoliły na wyjaśnienie sprawy. Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanej o przeprowadzenie dowodu z szeregu dokumentów w postaci uchwał z lat 2012 – 2015, gdyż nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie pozwu – w świetle okoliczności faktycznych wskazanych przez strony, zgodnie z zasadą kontradiktoryjności – okazało się zasadne.

Wspólnotę mieszkaniową tworzy, stosownie do art. 6 zdanie 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali dalej także jako u.w.l. (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późniejszymi zmianami) ogół właścicieli, których lokale znajdują się w budynku wzniesionym na określonej nieruchomości objętej współwłasnością. Powstaje ona z mocy prawa, gdy w skład nieruchomości wchodzi co najmniej dwa lokale będące własnością różnych osób. Sposób zarządu nieruchomością wspólną, zgodnie z art. 18 ust. 1 u.w.l., może być określony w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie później zawartej w formie aktu notarialnego. Jeżeli nie doszło do określenia sposobu

zarządu według tych reguł, to znajdują zastosowanie dalsze przepisy rozdziału czwartego ustawy o własności lokali (art. 18 ust. 3), które uzależniają określenie tego sposobu od liczby lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, należących do dotychczasowego właściciela.

Zgodnie z przepisem art. 19 ustawy o własności lokali jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności, o ile właściciele lokali w takich wspólnotach nie skorzystali z możliwości przewidzianej w art. 18 ust. 1 u.w.l. i nie zawarli w formie aktu notarialnego umowy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną, ewentualnie umowy powierzającej zarząd tą nieruchomością określonej osobie fizycznej lub prawnej.

Do tzw. „dużych wspólnot” zaliczane są te, które obejmują, stosownie do art. 20 ust. 1 zdanie pierwsze u.w.l., lokale wyodrębnione i niewyodrębnione w łącznej liczbie większej niż siedem. Tam właściciele lokali, o ile nie skorzystali z możliwości uregulowania sposobu zarządu lub powierzenia zarządu w umowie zawartej przez nich w formie aktu notarialnego, są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu, składającego się z osób fizycznych wybranych spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona i stosować się do innych przepisów dotyczących zarządu nieruchomością wspólną, zawartych w art. 20-33 u.w.l.

Liczbę lokali, od której uzależniony jest sposób zarządu nieruchomością wspólną tworzą wszystkie samodzielne lokale w rozumieniu art. 2 u.w.l., znajdujące się w budynku. Z przepisu art. 2 ust. 1 u.w.l. wynika, że samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, mogą stanowić odrębne nieruchomości. W uchwale z dnia 9 grudnia 1999r., III CZP 32/99 (OSNC 2000, Nr 2, poz. 104) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że do lokali "należących do dotychczasowego właściciela" w rozumieniu art. 19 u.w.l. zalicza się wszystkie lokale mogące, w myśl art. 2 ust. 1 tej ustawy, stanowić odrębne nieruchomości w przyszłości, bez względu na to, na jakiej podstawie prawnej oddane zostały we władanie innym osobom. Metoda sumowania lokali w nieruchomości wspólnej nie obejmuje kryterium własnościowego.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w R. obejmuje osiem lokali mieszkalnych, zatem do zarządu nieruchomością stosować należy przepisy ustawy o własności lokali.

Stosownie do treści art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. W myśl ust. 1a przywołanego artykułu, powództwo w takiej sprawie może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Ustawodawca w art. 25 ust. 1 a nie przewidział rozpoczęcia biegu 6 – tygodniowego terminu dla uchwał podejmowanych w trybie mieszanym, czyli głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo oddanych w drodze indywidualnego ich zbierania. Podobnie jak w przypadku uchwał podejmowanych w trybie indywidualnego zbierania głosów, termin wniesienia powództwa powinien biec od dnia powiadomienia członków wspólnoty mieszkaniowej o treści podjętej uchwały. W konsekwencji należy uznać, że termin 6 tygodni biegnie indywidualnie dla każdego właściciela lokalu, nawet takiego, który nie uczestniczył w głosowaniu. Określony termin 6 tygodni jest terminem zawitym, zatem po jego upływie prawo do zaskarżenia uchwały wygasa. W razie wniesienia powództwa po terminie podlega ono, po uwzględnieniu przez sąd upływu terminu z urzędu, oddaleniu.

Uchwała nr 7/140/2017 z dnia 08 marca 2017r. została podjęta na zebraniu ogółu właścicieli, zatem termin do zaskarżenia powyższej uchwały upływał z dniem 19 kwietnia 2017r. i w tym też dniu powodowie wnieśli pozew o uchylenie powyższej uchwały.

Legitymacja procesowa czynna przysługuje w tego rodzaju sprawie każdemu właścicielowi lokalu – legitymacja powodów nie była sporna, podobnie jak i legitymacja bierna pozwanej.

Odnosząc się do merytorycznej oceny żądania pozwu, postępowanie dowodowe wykazało podstawy do jego uwzględnienia i uchylenia przez Sąd zaskarżonej uchwały.

W pierwszej kolejności powodowie podnieśli, że przyjęta uchwała nr 7/140/2017 narusza treść art. 18 i 20 - 22 ustawy o własności lokali, gdyż zakłada współistnienie dwóch organów – Zarządu Wspólnoty i Zarządcy, których kompetencje się dublują.

Zgodnie z § 2, 3, 6 Regulaminu wprowadzonego Uchwałą nr 7/140/2017 z dnia 08 marca 2017r. organem Wspólnoty jest Zarząd, który wybierany jest w drodze uchwały, a który kieruje sprawami Wspólnoty Mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między Wspólnotą Mieszkaniową a poszczególnymi właścicielami lokali. Z kolei z § 5 Regulaminu wynika, iż zarządzanie nieruchomością wspólną będzie prowadzić Zarządca wybrany przez właścicieli lokali w drodze uchwały.

Organizacja i sposób wykonywania zarządu nieruchomością wspólną zostały powierzone przez ustawodawcę przede wszystkim właścicielom lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową (w odpowiedniej umowie w formie aktu notarialnego lub w uchwale właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza). Przepisy ustawy o własności lokali używają pojęcia "zarządu" tak w znaczeniu funkcjonalnym, czyli jako zarządzanie, administrowanie (art. 18), jak również w znaczeniu w znaczeniu podmiotowym, jako organu wspólnoty mieszkaniowej (art. 20). Zgodnie z art. 20 ust. 1 zd. pierwsze u.w.l. jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Zarząd taki, będący organem wspólnoty mieszkaniowej (zarząd w znaczeniu podmiotowym), na podstawie art. 21 ust. 1 u.w.l. kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.

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 (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 4 października 2013 r., I ACa 562/13). 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. Na takim też stanowisku stanął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 stycznia 2017r. I CZ 4/17 (Lex nr 2278320), w którym podano, iż „zarząd przewidziany w art. 20 u.w.l. może występować w tej samej wspólnocie obok zarządu w znaczeniu funkcjonalnym, o którym mowa w art. 18 ust. 1 tej ustawy i który jest podmiotem w stosunku do wspólnoty zewnętrznym, realizującym czynności związane z bieżącą administracją. Wskazać także należy, że przepisy ustawy z 1994 r. o własności lokali nie zawierają żadnych postanowień, które ograniczałyby lub wręcz wyłączałyby możliwość powołania zarządu w znaczeniu podmiotowym, jeżeli wcześniej doszło do powierzenia zarządu w jego funkcjonalnym znaczeniu. Wprawdzie art. 18 ust. 3 u.w.l. utrzymuje obowiązek wyboru zarządu w rozumieniu art. 20 u.w.l. wyłącznie wtedy, gdy sposobu zarządu nie określono w umowie ani w późniejszej uchwale, jednak nie oznacza to, że taki zarząd z woli członków wspólnoty nie może zostać wybrany.”

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, iż w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej funkcjonuje zarząd wybrany zgodnie z art. 20 ust. 1 u.w.l., natomiast nie funkcjonuje w niej zarząd powierzony w rozumieniu art. 18 ust. 1 u.w.l. Zarząd Wspólnoty zawarł natomiast umowę nr (...) z dnia 22 sierpnia 2012r. z zarządcą (administratorem), któremu powierzył czynności zarządzania nieruchomością wspólną, a co w świetle powyższych rozważań było prawnie dopuszczalne. Na takim też stanowisku stanął Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 08 lutego 2013r. V ACa 533/12, w którym podano, że „od powierzenia

zarządu osobie fizycznej lub prawnej w rozumieniu art. 33 u.w.l. należy odróżnić zlecenie administrowania nieruchomością wspólną licencjonowanemu zarządcy. W razie zawarcia przez zarząd wspólnoty, wybrany na podstawie art. 20 u.w.l., umowy o wykonywanie czynności związanych z wykonywaniem zarządu z określonym zarządcą, za szkody wyrządzone wspólnocie działaniem lub zaniechaniem takiego zarządcy, zarząd wspólnoty ponosi odpowiedzialność na podstawie art. 429 k.c., sam zaś zarządca na podstawie zasad odpowiedzialności kontraktowej, zgodnie z postanowieniami i charakterem zawartej ze wspólnotą umowy (por. uchwałę SN z dnia 16 lutego 2012 r., III CZP 96/11, OSNC 2012/7-8/88). Organ wspólnoty nie przestaje jednak wówczas sprawować swoich funkcji, a jedynie zleca wykonanie poszczególnych czynności w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Licencjonowany zarządca zapewnia fachową obsługę wspólnoty mieszkaniowej współdziałając w tym zakresie z zarządem. Umowa o zarządzanie nieruchomością określa zakres uprawnień i obowiązków zarządcy, przy czym zawarcie takiej umowy z licencjonowanym zarządcą należy traktować jako czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, na którą wymagana jest zgoda właścicieli lokali wyrażona w formie uchwały udzielającej jednocześnie zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia takiej umowy (art. 22 ust. 2 u.w.l.). Umowa taka nie zmienia jednakże ustawowego sposobu sprawowania zarządu a ponieważ ustawa nakłada na wspólnotę obowiązek corocznych obrad nad sprawozdaniem zarządu, to winien to być niewątpliwie dokument podpisany i przedstawiony właścicielom przez członków zarządu lub zarządcę, któremu powierzono zarząd w trybie art. 18 u.w.l., a nie zarządcę, któremu na podstawie umowy o zarządzanie zlecono administrowanie, nawet jeśli sprawozdanie takie przygotował na zlecenie zarządu lub na podstawie umowy (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 28 czerwca 1999 r. I ACa 282/99, OSA 2001/1/7, Pr.Gosp. 2000/11/54).” (opublikowane Lex nr 1286524)

Umowa nr (...) z dnia 22 sierpnia 2012r. została zawarta na podstawie uchwały nr 5/2012 z dnia 22 sierpnia 2012r., zatem kwestie związane z zawarciem powyższej umowy nie są przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie, która dotyczy uchwały nr 7/140/2017 podjętej w sprawie Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej, a którego postanowienia miałyby być stosowane w pozwanej Wspólnocie bez względu na osobę zarządcy. W tym miejscu zauważyć jednak należy, że w Regulaminie powierzono zarządcy (administratorowi) dokonywanie czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu czego jednak umowa nr (...) z dnia 22 sierpnia 2012r. nie obejmuje.

Zgodnie z § 5 Regulaminu zarządzanie nieruchomością wspólną ma prowadzić Zarządca, który samodzielnie podejmuje czynności zwykłego zarządu, natomiast „do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli wyrażająca zgodę na dokonanie czynności”. Wśród czynności Zarządcy przekraczających zakres zwykłego zarządu Regulamin w § 9 ust. 2 pkt 1 -12 wymienia czynności tożsame z czynnościami jakie wymieniono w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali.

Do chwili nowelizacji przepisu art. 22 ust. 2 u.w.l. dokonanej z dniem 19 maja 2000r. na podstawie ustawy z dnia 16 marca 2000r. o zmianie ustawy o własności lokali oraz zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. Nr 29, poz. 355) przepis ten stanowił, iż do podjęcia przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Nie zawierał zatem wymagania, by uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na podjęcie przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu miała formę przewidzianą prawem dla takiej czynności. Od dnia 19 maja 2000r. do tak sformułowanego przepisu ustawodawca dodał nowe wymaganie, używając spójnika "oraz", w wyniku czego powstała norma prawna o brzmieniu: "Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej". Dokonanie przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymaga więc zarówno podjęcia uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności, jak i podjęcia uchwały udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Takie sformułowanie przepisu oznacza, że nowe wymaganie zachowania "formy prawem przewidzianej" odnosi się tylko do nowego, dodatkowego wymagania podjęcia przez właścicieli lokali uchwały o udzieleniu zarządowi pełnomocnictwa do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, natomiast tego wymogu formalnego spełniać nie musi uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie

przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Zatem zapis zawarty w § 9 ust. 1 Regulaminu jest sprzeczny z treścią art. 22 ust. 2 u.w.l., gdyż w świetle postanowień Regulaminu Zarządca do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nie musi posiadać pełnomocnictwa w formie prawem przewidzianej. To samo dotyczy złożenia oświadczeń w celu wykonania uchwał w sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a, 6, a więc odpowiedniku § 9 ust. 2 pkt 5,6,7 Regulaminu, gdzie Zarządca nie musi posiadać pełnomocnictwa. Zdaniem Sądu, skoro postanowienia Regulaminu są powtórzeniem niektórych przepisów ustawy o własności lokali to powinny zostać powtórzone w sposób dosłowny, nie budzący wątpliwości interpretacyjnych. Stąd twierdzenie strony pozwanej, iż fakt, że Regulamin nie przewiduje wymogu udzielenia pełnomocnictwa do dokonania przez zarządcę czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nie stanowi uchybienia, gdyż regulamin należy odczytywać i wyklądać łącznie z postanowieniami ustawy o własności lokali nie wydaje się być przekonywujący.

Przepis art. 22 ust. 4 u.w.l. stanowi, że połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu wymaga zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale. W razie odmowy zainteresowany właściciel lokalu może żądać rozstrzygnięcia przez sąd. Warunkiem prawnej dopuszczalności połączenia odrębnych lokali jest uzyskanie zgody na to połączenie właścicieli członków wspólnoty mieszkaniowej wyrażonej w uchwale oraz aby w wyniku technicznej przebudowy, lokal był lokalem samodzielnym (art. 2 u.w.l.). W Regulaminie pozwanej Wspólnoty ust. 4 art. 22 przeniesiony został w niepełnym brzmieniu do § 9 ust. 2 pkt 13 i to bez zastrzeżenia, że w razie odmowy zainteresowany właściciel lokalu może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, co również powoduje, iż Regulamin Wspólnoty jest sprzeczny z ustawą o własności lokali.

Zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 10 u.w.l. określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, ewidencji pozaskiegowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, zatem wymaga uchwały właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Natomiast w § 8 Regulaminu pozwanej Wspólnoty podano, że „zarządca jest obowiązany prowadzić dla nieruchomości wspólnej odpowiednią księgowość, zgodnie z podjętą uchwałą”, zaś w § 9 ust. 2 pkt 12 Regulaminu powyższą czynność określono jako czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Zatem niejasne jest czy do prowadzenia dla nieruchomości wspólnej odpowiedniej księgowości pozwana podejmie wymaganą art. 22 ust. 2 u.w.l. uchwałę czy też uważa, iż wystarczająca do tej czynności jest uchwała o przyjęciu Regulaminu.

Zapisy dotyczące zasad zwoływania zebrań właścicieli zawarte w § 14 ust.1 i § 16 ust. 1 i 2 nie są sprzeczne z przepisami ustawy o własności lokali, choć mogą budzić wątpliwości interpretacyjne. Pierwsze zebranie właścicieli lokali po powstaniu (z mocy prawa, po wyodrębnieniu własności pierwszego lokalu w nieruchomości wielolokalowej) powinien zwołać dotychczasowy właściciel, który z reguły pozostaje większościowym udziałowcem nieruchomości wspólnej i zarządza wspólną nieruchomością. Powinno to nastąpić nie później niż w pierwszym kwartale roku następującego po dniu przewłaszczenia (zbycia) pierwszego lokalu (por. art. 30 ust. 1 pkt 3 u.w.l.). Jeżeli zebrania nie zwołuje dotychczasowy właściciel, zebranie roczne może zwołać każdy właściciel (art. 30 ust. 1a u.w.l. - odpowiednio). Kolejne zebrania zwołuje już zarząd lub zarządca, ustanowiony w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. lub zarządca przymusowy ustanowiony przez sąd (w trybie art. 26 u.w.l.), co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Po upływie tego terminu legitymację do zwołania zebrania rocznego uzyskuje każdy właściciel lokalu (art. 30 ust. 1 i 1a u.w.l.). Poza corocznym zebraniem, w razie potrzeby, zarząd lub zarządca, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną w sposób określony w art. 18 ust. 1, mogą zwoływać także inne zebrania. Zebranie właścicieli może też być zwoływane na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 ustawy. Z § 14 ust. 1 Regulaminu wynika, iż zebranie zwołuje Zarząd lub w jego imieniu Zarządca i dotyczy to zebrań zarówno obligatoryjnych, jak i fakultatywnych, natomiast z postanowienia zawartego w § 16 Regulaminu wynika, iż obligatoryjne zebranie ogółu właścicieli może zwołać „zarząd lub zarządca”, przy czym z zapisu tego nie wynika, iż zarządca działa w imieniu zarządu. Jednakże prawa właścicieli w tym zakresie zabezpiecza zarówno art. 30 ust. 1 i 1a u.w.l., jak i § 16 ust. 2 Regulaminu. Dodać należy, że w kwestii zwoływania zebrań wspólnoty w

judykaturze Sądu Najwyższego utrwalone jest stanowisko opowiadające się za liberalnym traktowaniem wymagań formalnych. Uważa się, że uchybienia jakich dopuszczono się przed zebraniem, mogą być podstawą do uchylenia podjętych na nim uchwał tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na treść tych uchwał (por. wyrok z dnia 16 października 2002r. IV CKN 1351/00, OSNC 2004/3/40, z dnia 8 lipca 2004r., IV CK 543/03, OSNC 2005/7 -8/132 czy z dnia 11 stycznia 2007r., II CSK 370/06, Monitor Prawniczy 2007/4/173). Przy ogólnikowości zapisów ustawowych wielokrotnie podkreślano, że decydująca powinna być przede wszystkim treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne.

Zgodnie z § 26 ust. 1 Regulaminu każdy właściciel zobowiązany jest zawiadomić w ciągu 7 dni Zarządcę Wspólnoty o:

- 1) zmianie sposobu wykorzystania lokalu użytkowego (zmiana profilu działalności),
- 2) zmianie przeznaczenia lokalu mieszkalnego na użytkowy oraz lokalu użytkowego na mieszkalny,
- 3) zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu,
- 4) zbyciu lokalu.

Zgodnie 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 (por. 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 zarządaniem 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. Przedmiotem uchwał właścicieli lokali (art. 22 i 23 u.w.l.) mogą być jedynie takie sprawy, które dotyczą nieruchomości wspólnej. Wyjątkiem jest jedynie sytuacja o jakiej wprost mowa w przepisie art. 22 ust. 4 u.w.l., dotycząca połączenia dwóch lokali lub podziału lokalu. Wspólnota Mieszkaniowa nie posiada uprawnień do ingerowania w formie uchwały, w tym także w postaci uchwalania tzw. regulaminów, w sferę wykonywania przez właściciela jego praw do wyodrębnionego lokalu, np. poprzez uzależnienie możliwości użytkowania lokalu w określony sposób od uzyskania uprzedniej zgody pozostałych członków wspólnoty (por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2008 r. IV CSK 393/07, LEX nr 347225). Żaden też przepis prawa, nie zezwala Wspólnocie Mieszkaniowej na składanie oświadczeń woli o charakterze władczym, którym poszczególni właściciele mieliby obowiązek się podporządkować. Brak jest podstaw do przyjmowania przez Wspólnotę Mieszkaniową regulacji, o charakterze prewencyjnym, mającym zapobiegać ewentualnym zagrożeniom czy szkodom. Za niedopuszczalne należy uznać kreowanie w drodze uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej stosunku obligacyjnego między wspólnotą a jednym z jej członków. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 września 2010 r. VI ACa 76/2010). Natomiast zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l. oraz art. 140 k.c. i art. 144 k.c. właściciel lokalu ma prawo i obowiązek korzystania z lokalu zgodnie z jego społeczno - gospodarczym przeznaczeniem oraz z zachowaniem porządku domowego i praw właścicieli lokali sąsiedzkich. Naruszenie powyższych obowiązków może skutkować powstaniem po stronie pozostałych właścicieli lokali określonych roszczeń opartych na wyżej wskazanych przepisach, a także wynikających z art. 16 u.w.l. i art. 222 § 2 k.c. Z tych też względów za niedopuszczalne należy uznać zapisy zawarte w § 26 Regulaminu.

Zgodnie z art. 13 ust. 2 u.w.l. na żądanie zarządu właściciel lokalu obowiązany jest zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku lub jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje. Tak więc wyliczenie

przypadków, w których właściciel lokalu jest zobowiązany zezwalać na wstęp do lokalu na żądanie zarządcy wspólnoty mieszkaniowej ma charakter wyczerpujący. W przepisie tym wymieniono w sposób zamknięty przesłanki uprawniające do takiego żądania, a mianowicie konieczność przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomościach wspólnych czy wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje. W literaturze przedmiotu wskazuje się, że wprawdzie art. 13 ust. 2 u.w.l. nakłada na właścicieli lokali obowiązki dotyczące bezpośrednio ich lokali (właściciel lokalu zostaje bowiem zobowiązany tym przepisem do zezwalania na wstęp do swojego lokalu, na żądanie zarządu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje), w celu ochrony interesów pozostałych właścicieli lokali, jednakże w razie odmowy spełnienia obowiązku udostępniania lokalu, wspólnocie mieszkaniowej przysługuje wyłącznie roszczenie o nakazanie przez sąd udostępnienia lokalu w celu wykonania czynności, o których mowa w art. 13 ust. 2 u.w.l. Uchwały właścicieli lokali dotyczyć mogą bowiem jedynie nieruchomości wspólnej i spraw z nią związanych, a nie mogą ingerować w prawa odrębnej własności lokali (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009r. II CSK 600/2008). Jak nadto wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 kwietnia 2009 r. II CSK 600/2008: „Właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali...”. Także Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 20 maja 2008r. I ACa 367/2008, uznał, iż: „Wspólnota mieszkaniowa właścicieli lokali nie ma uprawnień do ingerowania w formie uchwał w sferę wykonywania przez właściciela jego praw do wyodrębnionego lokalu, np. poprzez uzależnienie możliwości użytkowania lokalu w określony sposób od uzyskania uprzedniej zgody pozostałych członków wspólnoty”. Zatem mimo, iż postanowienia § 27 Regulaminu Wspólnoty stanowią powtórzenie art. 13 ust. 2 to nie mogą być podstawą jakichkolwiek czynności Wspólnoty wymienionych w tym paragrafie, podjętych czy to w formie uchwały, czy też podjętych faktycznie. Mogą one jedynie stanowić podstawę roszczenia o nakazanie przez sąd udostępnienia lokalu w celu ich wykonania.

Mając powyższe ustalenia i rozważania na względzie orzeczono jak w sentencji. Podkreślenia wymaga także, że brak jest podstaw do częściowego jedynie uchylenia zaskarżonej uchwały, tj. jedynie przez wyeliminowanie z objętego uchwałą Regulaminu niektórych tylko jego postanowień albowiem nie można przesądzić, czy bez tych zapisów uchwała w takim kształcie w ogóle zostałaby podjęta.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015.1800 z późniejszymi zmianami) zasądzając od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 577,00 złotych tytułem kosztów procesu obejmującą opłatę sądową w wysokości 200,00 zł, kwotę 360,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł. Rozporządzenie nie określa stawki minimalnej w sprawach o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Ze względu na charakter prawny wspólnoty mieszkaniowej najbliższej stosunkom wewnątrzspółdzielczym i cel jej działalności (z reguły niezarobkowej), do ustalenia wysokości stawki minimalnej w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej ma zastosowanie § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia.

Na marginesie dodać należy, iż wniosek pełnomocnika pozwanej o zasądzenie dwukrotności stawki minimalnej, nie znajduje uzasadnienia ani w charakterze sprawy, ani stopniu jej zawilości, ani nakładzie pracy pełnomocnika w podobnych sprawach. Nadto zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi zastępowanemu przez pełnomocnika będącego adwokatem lub radcą prawnym koszty jego przejazdu do sądu, jeżeli w okolicznościach sprawy były one niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Pogląd ten jest m.in. konsekwencją zaliczenia tych kosztów do wydatków przewidzianych w art. 98 § 3 k.p.c. oraz do wydatków w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (por. postanowienie z dnia 8 kwietnia 2011r., II CZ 137/10, OSNC-ZD 2011, nr C, poz. 71, oraz uchwały z dnia 12 czerwca 2012r., III PZP 4/12, OSNP 2012, nr 23-24, poz. 280, i z dnia 18 lipca 2012r., III CZP 33/12, OSNC 2013, nr 2, poz. 14). Kosztami przejazdu do sądu pełnomocnika będącego adwokatem lub radcą prawnym - jeżeli ich poniesienie było niezbędne i celowe w rozumieniu art. 98 § 1 k.p.c. - są koszty rzeczywiście poniesione. Koszty te powinny być wyszczególnione przez pełnomocnika w spisie kosztów (art. 109 § 1 k.p.c.), który podlega kontroli



sądu na podstawie art. 233 k.p.c. (por. postanowienie składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2002r., III CZP 13/02, OSNC 2004, nr 1, poz. 6). Ustalenie kosztów przejazdu zawodowego pełnomocnika nie powinno być dokonywane na podstawie rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 29 stycznia 2013 r. w sprawie należności przysługujących pracownikowi zatrudnionemu w państwowej lub samorządowej jednostce sfery budżetowej z tytułu podróży służbowej w związku z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 marca 2002r. w sprawie warunków ustalania oraz sposobu dokonywania zwrotu kosztów używania do celów służbowych samochodów osobowych, motocykli i motorowerów niebędących własnością pracodawcy (Dz.U. Nr 27, poz. 271 ze zm.). dotyczą kosztów podróży osób mających status pracownika, w związku z odbyciem podróży służbowej na podstawie wystawionej przez pracodawcę tzw. delegacji, czyli polecenia wykonania zadań służbowych poza miejscowością, w której znajduje się siedziba pracodawcy lub poza stałym miejscem pracy. Rozporządzenie z dnia z dnia 29 stycznia 2013r. zostało wydane na podstawie delegacji ustawowej zawartej w art. 77<sup>5</sup> k.p., a rozporządzenie z dnia 25 marca 2002r. na podstawie art. 34a ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o transporcie drogowym (Dz.U. Nr 125, poz. 1371 ze zm.), w związku z odesłaniem zawartym w § 4 ust. 4 rozporządzenia z dnia z dnia 29 stycznia 2013 r. Obydwa rozporządzenia pozostają więc na obszarze prawa pracy i dotyczą wyłącznie stron stosunku pracy, zatem niedopuszczalne jest stosowanie bez wyraźnej podstawy prawnej przepisów dotyczących pracowników do osób niemających takiego statusu. Zasady rozliczania kosztów przejazdu wynikające z tego rozporządzenia mogą mieć zastosowanie do radców prawnych w relacjach z pracodawcą, jeżeli radca prawny, zatrudniony na podstawie umowy o pracę, wykonuje obsługę prawną swego pracodawcy (art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o radcach prawnych, jedn. tekst: Dz.U. z 2015r., poz. 507). Zasady ustalania kosztów i rozliczeń przewidzianych w tych rozporządzeniach nie mogą być jednak przenoszone na grunt postępowania cywilnego. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2016 r. III CZP 26/16 Lex nr 2067029)

R., dnia 02 stycznia 2018r. SSO Katarzyna Banko