

Sygn. akt XV C 547/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 03 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku w XV Wydziale Cywilnym

w składzie:

Przewodniczący: **SSR del. do SO Jarosław Matuszczak**

Protokolant: stażysta Anna Gutowska – Czulik

po rozpoznaniu w dniu 03 grudnia 2014 r. w Gdańsku,

na rozprawie,

sprawy z powództwa **S. W.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...)w G.,**

o ustalenie nieistnienia ewentualnie uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

I. Ustala nieistnienie uchwał:

- a. nr (...) z dnia 11.04.2014 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2013 rok i przeniesienia wyniku finansowego na następny rok obrachunkowy,
- b. nr (...) z dnia 11.04.2014 r. w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za 2013 rok,
- c. nr (...) z dnia 22.04.2014 r. w sprawie wypłaty wynagrodzenia dla Zarządcy Centrum (...) za lata 2012 – 2013,
- d. nr (...) z dnia 22.04.2014 r. w sprawie wypłaty wynagrodzenia dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za lata 2012 – 2013.

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w G. na rzecz powoda S. W. kwotę 997,- zł (dziewięćset dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 180,- zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powód S. W. w dniu 30 czerwca 2014r. złożył pozew skierowany przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)w G. domagając się stwierdzenia nieistnienia ewentualnie uchylenia niżej wymienionych uchwał:

1. uchwały nr (...)z dnia 11 kwietnia 2014r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2013 rok i przeniesienia wyniku finansowego na następny rok obrachunkowy,
2. uchwały nr (...)z dnia 11 kwietnia 2014r. w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za 2013 rok,
3. uchwały nr (...)z dnia 22 kwietnia 2014 roku w sprawie wypłaty wynagrodzenia dla Zarządcy Centrum (...) za lata 2012 – 2013,

4. uchwały nr (...)z dnia 22 kwietnia 2014 roku w sprawie wypłaty wynagrodzenia dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za lata 2012–2013,

Jednocześnie powód złożył wniosek o zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie wykonania uchwał nr(...)z 11.04.2014r. i uchwały nr(...)z 11.04.2014r. do czasu zakończenia postępowania.

Uzasadniając żądanie podał, iż jest współwłaścicielem lokalu niemieszkalnego na poziomie piwnic budynku przy ul. (...) stanowiącego Centrum (...). Głosowanie nad zaskarżonymi uchwałami odbywało się, w części na zebraniu członków pozwanej, w części zaś w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Administrator pozwanej w zawiadomieniu o podjęciu zaskarżonych uchwał wysłanym e – mailem wskazał, iż za podjęciem uchwał opowiedzieli się współwłaściciele posiadający 67% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Powód wskazał, że w nieruchomości budynkowej (...)znajdują się między innymi 2 wydzielone lokale niemieszkalne: (...), i Centrum (...) (lokal (...)). Hala garażowa jest przedmiotem współwłasności, a liczba udziałów wynosi 21. Liczba udziałów w Centrum (...) to 279, a lokale te mają odpowiednio 25,3% i 15,78% udziałów w częściach wspólnych. Powód powziął wiedzę, że „za” zostały uznane głosy współwłaścicieli lokali mieszkalnych posiadających łącznie 41,7% oraz jeden głos współwłaścicieli (...) o wadze 25,3%. Natomiast „za” głosowało 16 z 21 udziałów we współwłasności (...), co oznacza, że stanowisko współwłaścicieli (...) nie było jednomyślne. W ocenie powoda, głos oddany przez współwłaścicieli (...) powinien być oddany jednomyślnie, a w konsekwencji nie można uznać, że głos przysługujący niepodzielnie współwłaścicielom lokalu (...) został oddany „za”. Powołał się przy tym na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 12.12.2012 r. sygn. akt III CZP 82/12.

Już tylko z tego powodu powództwo jest uzasadnione. Uchwała za którą opowiedziała się niewystarczająca dla osiągnięcia większości liczba lokali może być uznana za nieistniejącą na podstawie art. 189 k.p.c.

Odnośnie poszczególnych uchwał powód podniósł, że sprawozdanie finansowe które zostało przedstawione na zebraniu wspólnoty i którego go dotyczyła uchwała nr(...)nie zostało podpisane przez członków zarządu a co za tym idzie, nie istnieje. Zostało ono także odczytane na zebraniu przez osobę, która nie była członkiem zarządu. W trybie indywidualnego zbierania głosów głosowaniu poddano natomiast inne, zmienione sprawozdanie finansowe. Uchwała nr(...)jest ściśle związana z uchwałą nr (...)gdyż dotyczy udzielenia absolutorium zarządowi, a bez sprawozdania ocena zarządu byłaby arbitralna.

Niezgodny był także udział w kosztach lokalu Centrum (...), gdyż nie odpowiadał udziałowi tego lokalu w nieruchomości wspólnej oraz wykorzystywanie pieniędzy zgromadzonych na rachunku do opłacania części kosztów związanych z obsługą części wspólnych a pieniądze z rachunku Wspólnoty, do opłacania części kosztów związanych z lokalem Centrum (...).

Sprawozdanie zawiera ponadto, zdaniem powoda, niepełne zestawienie kosztów pogotowia lokatorskiego oraz inne szczegółowo opisane uchybienia.

Odnośnie uchwały nr(...)powód podał, że pozwana Wspólnota nie mogła podjąć uchwały o określeniu wynagrodzenia dla zarządcy lokalu Centrum (...). Współwłaściciele lokalu Centrum (...), zgodnie z regulaminem tego lokalu, powierzyli zarządzenie nieruchomości pozwanej wspólnocie. Natomiast do wykonania czynności przekraczających zakres zarządu zwykłego konieczna jest uchwała współwłaścicieli Centrum (...). Zdaniem powoda ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej stanowi czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu.

Nadto treść uchwały zawiera informacje nieprawdziwe w zakresie tego, że w okresie od 01.08.2013 – 31.10.2013 nie obowiązywała umowa o administrowanie z firmą zewnętrzną i nie były wykonywane przez nią czynności administrowania i zarządzania.

W dalszej części powód wskazał, że członkowie zarządu pozwanej dobrowolnie zrzekł się wynagrodzenia za wykonywane funkcje. Podniesiono, że gdyby uchwała nr(...) w tej treści została utrzymana w obrocie, to kosztami zarządzania nieruchomością wspólną byłyby obciążone osoby, które w okresie 15.11.2012 – 31.12.2013 nie były członkami wspólnoty ani współwłaścicielami Centrum (...), co oznaczałoby naruszenie zakazu działania prawa wstecz.

W odniesieniu do uchwały nr(...)powód podał, że wypłata wynagrodzenia odbyłaby się w roku 2014, jednocześnie w uchwale nr (...)w odniesieniu do wynagrodzenia Zarządu Wspólnoty uchwalono 0,00zł/mc/m2. Nadto uchwała ta decyduje o sprawach finansowych dotyczących spraw finansowych za rok 2013, czyli działa wstecz. Podobnie jak w przypadku uchwały nr(...)powód stanął na stanowisku, że zarząd dobrowolnie zrzekł się wynagrodzenia a jej koszty poniosłyby osoby, które z usług nie korzystały.

(pozew – k. 3 – 10)

W odpowiedzi na pozew, Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko wskazała, że nie ma wątpliwości, że lokalom hala garażowa i Centrum (...) przysługiwały niepodzielne udziały w nieruchomości wspólnej. Czynności przekraczające zwykły zarząd dla wspólnoty i dla Centrum (...) są różnie określone (dla tego ostatniego w umowie). Współwłaściciele hali garażowej i klubu fitness głosują w sprawach Wspólnoty większością głosów. W praktyce rozstrzyganie w drodze sądowej o głosowaniu przez właścicieli danego lokalu prowadziłoby do dysfunkcji i paraliżu, gdyż deweloper i część współwłaścicieli nie uczestniczą aktywnie w życiu wspólnoty. Współwłaściciele hali garażowej zadecydowali zwykłą większością o pozytywnym zagłosowaniu nad uchwałami za 2014 r.

Dostarczanie korespondencji współwłaścicielom odbywa się w formie przez nich przewidzianej.

Brak podpisu zarządu pod sprawozdaniem finansowym nie uchybia przepisom, albowiem Wspólnota mieszkaniowa zawierając umowę z A. W. scedowała na nią obowiązek prowadzenia księgowości i sporządzania sprawozdania finansowego. Analogiczna sytuacja ma miejsce w przypadku sporządzania sprawozdania finansowego dla współwłaścicieli Centrum (...) i hali garażowej.

Zmiany w sprawozdaniu finansowym nastąpiły na skutek wniosku jednego z współwłaścicieli przyjętego przez pozostałe osoby obecne na zgromadzeniu.

Pozwany szczegółowo też odniósł się do twierdzeń o nieprawidłowym rozłożeniu kosztów pomiędzy wspólnotę, Centrum (...) i hali garażowej oraz zatwierdzania sprawozdania finansowego współwłaścicieli hali garażowej.

Uchwała o udzieleniu absolutorium była zatem w pełni uzasadniona.

Zarządowi natomiast należało się wynagrodzenie za wykonywane czynności tak co do nieruchomości wspólnej jak i Centrum (...) zgodnie z kodeksem cywilnym oraz nakładem pracy.

(odpowiedź na pozew – k. 134 – 137)

Na rozprawie pozwany dodatkowo argumentował, że uchwały podejmowane przez wspólnotę nie miały dla współwłaścicieli lokalu hali garażowej takiego znaczenia by uznać głosowanie nad nimi za przekraczające zwykły zarząd.

(protokół rozprawy – k. 168)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 11.04.2014 r. odbyło się zebranie współwłaścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. m.in. w przedmiocie podjęcia uchwały nr (...)w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2013 rok i przeniesienia wyniku finansowego na następny rok obrachunkowy oraz uchwały nr (...)w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za 2013 rok. Ponieważ nie udało się uzyskać wystarczającej liczby głosów do uzyskania kworum, dalsze głosowanie odbyło się w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Za podjęciem uchwały tych uchwał zagłosowali współwłaściciele nieruchomości posiadający 41,70% udziałów w nieruchomości wspólnej. Przy głosowaniu policzono także jako głos „za”, głos związany z lokalem hala garażowa stanowiący 25,30% sumy głosów. Decyzję o głosowaniu za podjęciem uchwały w obrębie lokalu hala garażowa współwłaściciele tego lokalu podjęli w ten sposób, że za podjęciem tych uchwał opowiedzieli się współwłaściciele posiadający udziały w wysokości 16/21 części.

Z kolei w dniu 22.04.2014 r. Wspólnota w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwały nr(...)w sprawie wypłaty wynagrodzenia przez współwłaścicieli lokalu Centrum (...) dla Zarządcy Centrum (...) w związku z zarządaniem lokalem Centrum (...) za lata 2012 – 2013, który sprawowała Wspólnota oraz nr (...) w sprawie wypłaty wynagrodzenia dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za lata 2012–2013.

Również i w tym wypadku przy głosowaniu policzono jako głos „za”, głos związany z lokalem hala garażowa stanowiący 25,30% sumy głosów, przy czym podobnie jak wcześniej za podjęciem tych uchwał opowiedzieli się współwłaściciele posiadający udziały w wysokości 16/21 części.

Okoliczności bezsporne, nadto: wydruk treści uchwał – k. 55 – 55, wydruk wyników głosowania – k. 56, wydruk ilości głosów oddanych w przedmiocie poszczególnych uchwał – k. 56, wyniki głosowania w hali garażowej za poszczególnymi uchwałami – k. 57 (uchwała nr(...)), 58v (uchwała nr (...)), k 60 (uchwała nr (...)), k. 61v (uchwała nr (...)), wydruk wiadomości e – mail o zastosowaniu indywidualnego zbierania głosów – k. 66 kserokopia protokołu z zebrania wspólnoty mieszkaniowej – k. 143.

O podjęciu uchwał i oddanych głosach S. W. został zawiadomiony wiadomością e – mail w dniu 19.05.2014 r.

Okoliczność bezsporna, nadto: wydruk wiadomości e – mail– k. 54.

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny ustalony w sprawie, w części mającej znaczenie dla rozstrzygnięcia, był bezsporny między stronami i nie budził wątpliwości sądu, ponieważ znajdował potwierdzenie w wydrukach wiadomości e – mail oraz plików zawierających wyniki głosowania, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron.

W pozostałym spornym zakresie, dotyczącym zgodności z prawem podjętych a kwestionowanych uchwał oraz tego czy naruszały one zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszały interesy powoda, sąd nie dokonywał ustaleń i pominął powołane przez strony środki dowodowe.

W ocenie sądu kluczowym dla rozstrzygnięcia sprawy zagadnieniem było ustalenie, czy prawidłowo podjęto zaskarżone uchwały, a tym samym czy uchwały te istnieją. Dopiero w przypadku gdyby sąd doszedł do wniosku, że zostały one ważnie podjęte, koniecznym byłoby dokonywanie dalszych ustaleń faktycznych w celu oceny ich zgodności z prawem, prawidłowym zarządaniem nieruchomością wspólną oraz interesem powoda. Ponieważ jednak sąd doszedł do odmiennego przekonania, dalsze prowadzenie postępowania dowodowego było zbędne w myśl art. 217§3 k.p.c. i art. 227 k.p.c.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w pierwszym z dwóch żądań ewentualnych sformułowanych przez powoda, tj. w zakresie żądania ustalenia (stwierdzenia) nieistnienia uchwał.

Roszczenie to wywodził powód z faktu nieprzegłosowania zaskarżonych uchwał wymaganą większością głosów, czyli przez co najmniej 50,01% głosów. Zarzucił zawyżenie udziału głosujących w nieruchomości wspólnej, gdyż przy jego obliczaniu w niewłaściwy sposób potraktowano głosy przynależne do odrębnego lokalu użytkowego jakim jest hala garażowa, z którym wiąże się udział 25,30% części nieruchomości.

W ocenie sądu w okolicznościach sprawy twierdzenie to było w pełni uzasadnione.

Za dopuszczalne należy uznać wywiedzenie powództwa z art. 189 k.p.c.

W doktrynie i orzecznictwie ukształtowało się pojęcie uchwały nieistniejącej, które dotyczy szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwały tak, że w ogóle nie można mówić, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 9 października 1972 r. II Cr 171/72, OSNC 1973, nr 7-8 poz. 135, z dnia 14 kwietnia 1992 r., I CRN 38/92, OSNC 1993, Nr 3, poz. 45, z dnia 4 lutego 1999 r., II CKN 804/98, OSNC 1999, Nr 10, poz. 171 czy z dnia 24 czerwca 1994 r. III CZP 81/94 OSNC 1994 nr 12 poz. 241).

Sąd podziela przy tym pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05 gdzie posłużył się tym określeniem i jednoznacznie dopuścił możliwość istnienia tak sformułowanego żądania po stronie właścicieli lokalu oraz wskazał przykład uchwały nieistniejącej. Podobnie Sąd Najwyższy wywiódł w postanowieniu z dnia 16 stycznia 2009 r., III CZ 43/08 gdzie wymieniono sprawy o uchylenie, unieważnienie i ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

Oceniając przesłanki art. 189 k.p.c., sąd okręgowy uznał, że powód posiada interes prawny, o jakim mowa w tym przepisie, w ustaleniu nieistnienia przedmiotowych uchwał. Wynikał on z utrzymywania się niepewności prawa obowiązującego w pozwanej Wspólnocie, która ma charakter obiektywny. Niepewność prawna jest rzeczywista, gdyż chodzi o kwestię sprawozdania finansowego i związanego z nim udzielenia absolutorium zarządowi Wspólnoty a także o przysługujące mu wynagrodzenie, które to kwestie mają podstawowe (sprawozdanie i absolutorium) albo istotne (wynagrodzenie za zarząd i przekroczenie uprawnień wspólnoty) znaczenie dla funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Wiąza się one bowiem z możliwością kontroli prawidłowości wykonywania zarządu nad wspólną nieruchomością, wydatkami związanymi z tymi czynnościami oraz odpowiedzialnością za działania wspólnoty.

W sprawie nie było sporne, że współwłaścicielom hali garażowej przysługuje jeden niepodzielny głos. Spornym było natomiast, w jaki sposób winni oni podjąć decyzję o jego wykorzystaniu.

W ocenie sądu czynności w postaci głosowania nad uchwałami nr (...), (...),(...)i (...)były czynnościami ewidentnie przekraczającymi zwykły zarząd nieruchomością wspólną zarówno całej pozwanej Wspólnoty jak i lokalu hala garażowa.

Czynnościami zwykłego zarządu są, najogólniej rzecz ujmując, czynności związane są ze zwykłą eksploatacją rzeczy i zmierzające do utrzymania jej w stanie niepogorszonym. To czy dana czynność przekracza zwykły zarząd jest oczywiście analizowane w konkretnym przypadku, gdyż może się zdarzyć że podobne czynności z uwagi na specyfikę nieruchomości i daną sytuację faktyczną zostaną różnie ocenione.

Z tego jak się wydaje względu, w orzecznictwie przeważa podzielany przez sąd okręgowy w niniejszym składzie pogląd, że o tym czy dana czynność przekracza czy też nie, zakres zwykłego zarządu danego lokalu, a tym samym czy tylko niektórzy współwłaściciele mogą dokonywać działań w ramach samodzielnego zarządu wspólnym majątkiem, decyduje przedmiot podejmowanej uchwały, a nie sam akt głosowania (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 29 sierpnia 2013 r., I ACa 239/13, za: Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych, <http://orzeczenia.ms.gov.pl>).

Ma to o tyle istotne znaczenie, że jeżeli by przyjąć, że czynność mieści się w granicach zwykłego zarządu, do jej podjęcia wystarczy zgoda większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.) W przypadku zaś, gdy granice te przekracza, współwłaściciele lokalu powinni zająć jedno stanowisko w głosowaniu nad uchwałami, a w braku zgody zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu na podstawie art. 199 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 u. w.l.

W sprawie pogląd ten nie był kwestionowany co do zasady przez stronę pozwaną. Podnosiła ona natomiast, że przedmiot skarżonych uchwał nie należał do kategorii czynności przekraczających zwykły zarząd lokalu. Taka ocena sytuacji jest jednak błędna.

Zgodnie z art. 30 ust. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej przywoływana jako u.w.l.) przedmiotem zebrania ogółu właścicieli lokali jest m.in. sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium. Nie ma zatem wątpliwości, że jest to czynność przekraczająca zwykły zarząd nieruchomością wspólną. Głównym elementem sprawozdania zarządu jest sprawozdanie finansowe, co wiąże się z faktem, iż zarząd jest sprawowany nad majątkiem wspólnym. Od prawidłowości sprawowania zarządu zależy też udzielenie absolutorium, o czym mowa także w art. 29 ust. 2 u.w.l. Pierwsza z czynności, tj. zapoznanie się ze sprawozdaniem z zarządu i podjęcie decyzji o jego zatwierdzeniu jest jednym z kluczowych uprawnień kontrolnych przysługujących właścicielom lokali. Druga zaś służy wyciągnięciu konsekwencji wobec zarządu w związku ze sprawozdaniem. Jeśli bowiem właściciele lokali nie udzielą absolutorium wybranemu przez siebie zarządowi, a więc negatywnie go ocenią, mogą przecież natychmiast odwołać dotychczasowy zarząd. Zgodnie z art. 20 ust. 2 u.w.l., zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili odwołani lub zawieszani w czynnościach na mocy uchwały właścicieli lokali.

Uprawnienia te zatem są istotne nie tylko dla całej Wspólnoty, ale i także, a może nawet i przede wszystkim, dla właścicieli poszczególnych lokali. Nie można było zatem uznać, że współwłaściciele lokalu – hali garażowej mogli podjąć decyzję zwykłą większością głosów, gdyż prowadziłoby to do pozbawienia pozostałych współwłaścicieli tego lokalu podstawowej możliwości kontroli zarządu wspólnoty w tym jej finansów, którą przyznaje im ustawa o własności lokali. Trudno też uznać, że jest to czynność o charakterze bieżącym, związana ze zwykłą eksploatacją rzeczy i zachowaniem jej w stanie nie pogorszonym dla współwłaścicieli lokali, skoro polega ona na dokonaniu raz w roku kompleksowej oceny zarządu prawem związanym z ich nieruchomością lokalową.

Podobna sytuacja miała miejsce przy uchwałach nr(...)i (...)

Druga z tych uchwał dotyczy wynagrodzenia zarządu pozwanej Wspólnoty przy czym oczywistym było, że jest ono związane z zarządem nieruchomością wspólną. Zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 1 u.w.l. ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, co oczywiście dla wspólnoty. Podobny charakter będzie miała także dla współwłaścicieli lokalu, gdyż ewidentnie wiąże się z ponoszonymi przez nich kosztami zarządu nieruchomości wspólnej (por. art. 14 pkt 5 u.w.l.), co wynika z treści samej uchwały, która przeznaczona na wynagrodzenia środki zgromadzone na funduszu eksploatacji bieżącej nieruchomości. To, że dla poszczególnych współwłaścicieli hali garażowej nie wiąże się to w danym momencie z jakimkolwiek obciążeniem finansowym nie ma o tyle znaczenia, że uchwała de facto zmienia przeznaczenie funduszu eksploatacji bieżącej, który służy przecież utrzymaniu części wspólnych, na inne cele. Jest to zatem decyzja, która prowadzi do zmniejszenia środków przeznaczonych na bieżące utrzymanie nieruchomości, a w konsekwencji nie ma ona charakteru związanego z aktualną eksploatacją lecz z zasadami tej eksploatacji, których ustalenie nie mieści się z pewnością w zwykłym zarządzie. Z tych względów sąd uznał, że również odnośnie głosowania za podjęciem uchwały nr (...)winni podjąć decyzję wszyscy współwłaściciele hali garażowej, zgodnie z art. 199 k.c.

Sytuacja związana z uchwałą nr (...)była o tyle szczególna, że uchwała ta zmierzała do przyznania wynagrodzenia podmiotowi, którą ją podejmował (Wspólnota Mieszkańcowa) za wykonanie czynności, których Wspólnota nie miała prawa wykonać i związanych z lokalem o którym zebranie właścicieli lokali nie mogło decydować.

Zgodnie z treścią tej uchwały zebranie właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty podjęło decyzję o przyznaniu wynagrodzenia od właścicieli lokalu Centrum (...) na podstawie art. 735 k.c. a więc z tytułu prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia.

Jednakże prowadzenie zarządu nieruchomością lokalową przez wspólnotę jest możliwe jedynie w przypadku jego nabycia na potrzeby Wspólnoty. W uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, mającej moc zasady prawnej, z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, wyjaśniono, że wspólnota mieszkaniowa działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do swojego majątku. Podkreślając w niej, że w obowiązującym stanie prawnym nie występuje tzw. specjalna zdolność prawna osób prawnych Sąd Najwyższy wskazał, że taki podmiot (art. 33¹ k.c.), jaką jest wspólnota mieszkaniowa ma ograniczony zakres zdolności prawnej. Została ona ograniczona unormowaniami zawartymi w u.w.l. (por. jej art. 1 ust. 1, art. 14, art. 18, art. 22 i art. 25). Mowa jest w nich "o zarządzaniu nieruchomością wspólną" oraz "zarządzie nieruchomością wspólną". Poza tym w art. 17 u.w.l. uregulowana została odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej za "zobowiązania" dotyczące nieruchomości wspólnej. Wspólnota mieszkaniowa może być zatem podmiotem praw i obowiązków tylko związanych z zarządzaniem (gospodarowaniem) nieruchomością wspólną.

Tym samym niedopuszczalne było w ogóle prowadzenie przez Wspólnotę zarządu nad Centrum (...), podejmowanie w imieniu jego współwłaścicieli jakichkolwiek decyzji i ponoszenie związanych z tym kosztów, skoro lokal ten nie był częścią wspólną nieruchomości ani nie należał do wspólnoty jako lokal odrębny, niezależnie czy przyjmie się tak jak w uchwale(...), że podstawą wypłaty miał być art. 735 k.c. czy też za pozwanym, że istniała umowa łącząca współwłaścicieli lokalu Centrum (...) ze Wspólnotą (jak w odpowiedzi na pozew), przy czym istnienie takiej umowy nie zostało udowodnione.

Z powyższego wynika także brak jakiegokolwiek umocowania właścicieli lokali do decydowania o przyznaniu Wspólnocie wynagrodzenia, gdyż nie istniała żadna podstawa prawna do tego by mogli oni zadecydować o przyznaniu wynagrodzenia przez współwłaścicieli lokalu Centrum (...).

W konsekwencji sąd uznał, że uchwała nr (...)przekraczała uprawnienia przyznane w ustawie wspólnotie mieszkaniowej. Skoro zaś była to czynność nie tyle przekraczająca zwykły zarząd dla wspólnoty, ale w ogóle zarząd sprawowany przez pozwaną, to tym bardziej współwłaściciele lokalu hala garażowa winni wypowiedzieć się jednomyślnie w przedmiocie jej podjęcia. Inne zapatrywanie prowadziło do wniosku, że czynności, które wykraczają poza uprawnienia Wspólnoty, a więc są dalej idące niż czynności przekraczające zwykły zarząd (np. określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną – art. 22 ust. 3 pkt 10 u.w.l.) i wiązać się mogą z jej odpowiedzialnością wobec innych podmiotów (zadysponowanie bez podstawy prawnej pieniędzmi należącymi do współwłaścicieli lokalu Centrum (...)) mogą być podejmowane z pominięciem części współwłaścicieli lokalu, co jest nie do pogodzenia z ich prawem do współdecydowania o tak daleko idących konsekwencjach tak dla nieruchomości wspólnej jak i ich lokalu.

Nie zasługuje na uwzględnienie także pragmatyczny argument pozwanego, o trudnościach związanych z uzyskaniem zgody od wszystkich współwłaścicieli w przypadku ich znacznej liczby, co może prowadzić do faktycznego pozbawienia współwłaścicieli danego lokalu wpływu na zarządzanie wspólnotą. W tej mierze zgodzić się należy ze stanowiskiem wyrażonym przez Sąd Apelacyjny w Warszawie z dnia 21.11.2013 r. sygn. akt I ACa 512/13 (opubl. Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych www.orzeczenia.ms.gov.pl), wedle którego mimo powszechnej obecności w obrocie wielostanowiskowych lokali garażowych nabywanych na współwłasność, ustawodawca nie zdecydował się do tej pory na znowelizowanie przepisów o zarządzie wspólnoty poprzez objęcie nimi także współwłaścicieli, i to mimo od lat ugruntowanego stanowiska orzecznictwa i doktryny, odwołującego się m.in. do wykładni językowej. Trzeba dodać, że świadomość trudności występujących w praktyce w związku z tym zagadnieniem jest szeroko znana (zwraca na nie uwagę np. Roman Dzięczek [w:] Zarządzanie nieruchomościami lokalowymi, Warszawa 2011, s. 193). Fakt ten może być wręcz traktowany jako dodatkowy argument przemawiający za pozostaniem przy dotychczasowej wykładni, obecnej również w piśmiennictwie (np. Gerard Bieniek, Ustawa o własności lokali w praktyce, Bydgoszcz 2010, s.

194-195; Roman Dżiczek, Własność lokali, Komentarz, Warszawa 2010, s. 71-72, 188-189, 203-206, cyt. za wskazanym orzeczeniem Sądu Apelacyjnego w Warszawie).

Uwzględniając powyższe, sąd uznał, że z uwagi na naruszenie art. 199 k.c. w głosowaniu współwłaścicieli hali garażowej i wadliwym uznaniu, że zagłosowali oni za zaskarżonymi uchwałami nie może być mowy o podjęciu tych uchwał, gdyż nie uzyskały one wystarczającej większości. Uzasadniało to ustalenie nieistnienia tych uchwał na podstawie art. 189 k.p.c., o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II wyroku zgodnie z zawartą w przepisie art. 98§1 k.p.c. regułą odpowiedzialności za wynik postępowania, w myśl której koszty te ponosi strona przegrywająca sprawę. Ponieważ powód był reprezentowany przez radcę prawnego, na podstawie art. 98§3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. przysługiwał mu także zwrot jego wynagrodzenia. Na koszty procesu poniesione przez powoda, a które pozwana była zobowiązana zwrócić składają się: opłata od pozwu w kwocie 800 zł (4 x 200 zł od każdej uchwały), opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł i koszty zastępstwa procesowego w kwocie 180,- zł ustalonej na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 stosowanego na podstawie §5 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. z 2002 roku, nr 163, poz. 1349 ze zm.).