

Sygn. akt I ACa 459/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Eugeniusz Skotarczak
Sędziowie:	SSA Mirosława Gołuńska (spr.) SSA Agnieszka Sołtyka
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 6 września 2012 r. na rozprawie w S.

sprawy z powództwa F. P. i S. Ś.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M. w likwidacji

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 14 maja 2012 r., sygn. akt I C 161/11

***I. oddala apelacje,***

***II. zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

SSA A. Sołtyka SSA E. Skotarczak SSA M. Gołuńska

Sygn. akt I A Ca 459/12

## UZASADNIENIE

Powodowie F. P. i S. Ś. wskazali w pozwie, że zaskarżają uchwały - nr (...) i nr (...) z (...), które są niezgodne z prawem, naruszają zasady prawidłowego zarządu nieruchomościami, jak też i ich interesy. Nadto wnosili o obciążenia kosztami procesu strony pozwanej - Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M..

Powodowie zarzucali, że powołanie zarządu Wspólnoty przez pozwaną Spółdzielnię narusza przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisy prawa lokalowego - art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 26 i 40 ustawy o własności lokali z których to wynika, że sama decyzja o powołaniu i odwołanie zarządu

Wspólnoty nie należała do Spółdzielni bez postawienia jej działalności w stan likwidacji ani też przez zbieranie podpisów przez jej członków. Powodowie wskazali, że zamieszkują 2 bloki szeregowe, tj. 7 segmentów, każdy po 7 mieszkań, a budynki zostały podzielone na etapie budowy pionową ścianą. Podkreślili nadto, że około 40 % właścicieli nie stać na przymusowe opłaty bezprawnie powołanego zarządu, gdyż zgodnie z ustawą o własności lokali mogą usługi te wykonywać bezpłatnie we własnym zakresie. Z tej przyczyny wspólnoty powinny dostosować się do możliwości płatniczych mieszkańców danej wspólnoty. W ocenie powodów w skrajnie złej sytuacji są rodziny wielodzietne, bezrobotne, emeryci i inwalidzi. W sytuacji gdy osoby te nie mają na chleb nie można ich obciążać kosztami zarządu „z zewnątrz” czy zaliczkami na fundusz remontowy. Zdaniem powodów, powinno postępować się zgodnie z zasadami współżycia społecznego, tj. tak żeby nie zwiększać armii bezrobotnych. To wszystko w ocenie powodów uzasadnia ich żądanie unieważnienia powołanego zarządu (gdy nie ma też nic na piśmie o postawieniu dotychczasowego zarządcy-pozwanej Spółdzielni - w stan likwidacji oraz o rozwiązaniu umów na dostarczane media).

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w M. wniosła o oddalenie powództwa wnosząc nadto o zasądzenie od powodów kosztów. Twierdziła, że nie posiada w sprawie tej biernej legitymacji procesowej skoro powodowie kwestionują uchwały podjęte przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) położonej w M. przy ul. (...).

Pozwana wyjaśniła, że powstała po wyodrębnieniu i sprzedaży wszystkich lokali w przedmiotowej nieruchomości i była następnie nieformalnym jej zarządcą dopóty dopóki F. P. nie zakwestionowała wysokości opłat wynikających z kosztów użytkowania nieruchomości w części przypadającej na jej lokal. Przyznała następnie, że zorganizowała zebranie Wspólnoty, na którym właściciele lokali wybrali zarząd oraz zdecydowali o powierzeniu zarządzania nieruchomością innemu podmiotowi. Już w trakcie procesu otwarto likwidację Spółdzielni.

Na rozprawie w dniu 22 lutego 2012 r. powód oświadczył, że intencją obojga powodów jest uchylenie uchwał nr (...), a następnie już po zamknięciu rozprawy powodowie złożyli wspólne pismo, w którym oświadczyli m.in. „że uchwały nr (...) są sprzeczne z prawem i w świetle art. 58 § 2 k.c. są nieważne i dlatego wnoszą o unieważnienie tych uchwał i odwołanie nieprawnie powołanego zarządu.

**Wyrokiem z dnia 14 maja 2012 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie** powództwo oddalił oraz zasądził od powodów F. P. i S. Ś. na rzecz pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M. w likwidacji kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Przedmiotowe orzeczenie zostało oparte na następujących ustaleniach:

F. P. i S. Ś. zamieszkują w budynku mieszkalnym posadowionym przy ul. (...) w M., który składa się z czterech klatek schodowych, w każdej klatce znajduje się siedem mieszkań. Pierwszy lokal mieszkalny w tym budynku został wyodrębniony i własność jego przeniesiona na zamieszkujące go osoby w 1990 r. albo 1991 r., a własność pozostałych lokali znajdujących się w tym budynku została wyodrębniona także w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia. S. Ś. nie był w 2010 r., ani 2011 r. członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M., nie jest także aktualnie członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M. w likwidacji. Pozwanej nie przysługiwał i nie przysługuje żaden tytuł prawny do ww. nieruchomości; faktycznie jednak zarządzała ona tą nieruchomością do 1 stycznia 2011 r.

F. P. jest właścicielką lokalu nr (...), a S. S. (1) lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...). W piśmie z dnia 9 listopada 2010 r. Spółdzielnia zawiadomiła właścicieli lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ul. (...) o zebraniu członków Wspólnoty, które miało się odbyć w dniu 7 grudnia 2010 r. w trakcie, którego przewidywano powołanie zarządu oraz zawarcie umowy ze Spółdzielnią o zarządzanie.

Podczas głosowania na Zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...) w sprawie „zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną i wyborze zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej”. Uchwała miała następujące brzmienie:

- § 1 .na podstawie art. 241 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych właściciele lokali w nieruchomości (...) -6-8 postanawiają, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną , od dnia 1.01.2011 r. będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ;

- § 2 .powołuje się Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości (...) -6-8 wybrany na zebraniu właścicieli w dniu 07.12.2010 r. w składzie :K. J. - przewodniczący zarządu,O. Arieta – zastępca i M. K. - członek zarządu;

§3.właściciele lokali upoważniają Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do podpisania umowy o administrowanie nieruchomością wspólną, założenie konta bankowego oraz nadanie wspólnocie nr NIP i REGON. Uchwała weszła w życie 1 stycznia 2011 .

W dniu 10 stycznia 2011 r. właściciele ww. lokali większością, liczoną według wielkości udziałów, podjęli uchwałę nr (...) w „w sprawie powierzenia Zarządu”. Za podjęciem uchwały głosowało 891/1000, przeciw było 72/1000 udziałów. Zgodnie z tą uchwałą właściciele powierzyli zarząd nieruchomością wspólną (...) Spółce z o.o. ul. (...) w D. reprezentowanej przez mgr J. R. – prezesa zarządu, na warunkach wyszczególnionych w umowie o zarząd nieruchomością (§ 1). Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania umowy o dostawę mediów (§2).

Po tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd uznała ,że powództwo jest bezzasadne . Podstawę prawną żądania powodów jest art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ,który to przepis stanowi ,że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do Sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy . Powództwo 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 .

Powodowie posiadali legitymację czynną do wytoczenia powództwa i zachowali wskazany wyżej termin do zaskarżenia uchwał .Skoro jednak z brzmieniem przepisu art. 25 ust. 1a wynika, że, żądając uchylenia uchwały ogółu właścicieli, stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową należy pozwać tę Wspólnotę to Sąd w pierwszej kolejności odniósł się do tego czy właściciele lokali przy ul. (...), podejmując zaskarżone uchwały stanowili wspólnotę mieszkaniową. Przypomniała Sąd ,że zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych , który był podstawą § 1 zaskarżonej uchwały nr (...) ,większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1 a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zawiera dwa przypadki utworzenia wspólnoty mieszkaniowej: pierwszy w oparciu o art. 24<sup>1</sup> i drugi w oparciu o art. 26 na podstawie którego to wspólnota powstaje z mocy prawa z chwilą wyodrębnienia własności ostatniego z lokali w danym budynku lub budynkach położonych na danej nieruchomości.

Art. 26 u.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ,w brzmieniu obowiązującym od 31 lipca 2007 r. , stanowi ,że jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni. Przed nowelizacją art. 26 ust.1 uzależniał powstanie Wspólnoty z mocy prawa dodatkowo od tego aby właściciele lokali nie pozostawali członkami Spółdzielni.

Przenoszą te rozważania prawne do rozpoznawanej sprawy Sąd doszedł do wniosku ,że skoro poza sporem w sprawie pozostawało, że własność wszystkich lokali położonych w budynku przy ul. (...) została już wyodrębniona, a miało to miejsce w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku to oznacza ,że najpóźniej od 31 lipca 2007 r. powstała Wspólnota Mieszkaniowa (...) położonej przy ul. (...). Oznacza to ,że Wspólnota Mieszkaniowa istniała z mocy prawa w dniach podjęcia zaskarżonych uchwał. W tej sytuacji Sąd nie ustalał już , jako nieistotne dla rozstrzygnięcia , czy którykolwiek

z właścicieli lokali przy ul. (...) był w chwili podejmowania uchwał był czy też jest obecnie członkiem pozwanej Spółdzielni . Sąd uznał ,że powołanie się w uchwale nr (...) na art. 24<sup>1</sup> u. s. m., sugerujące jakoby wcześniej przepisy ustawy o własności lokali nie miały zastosowania do zarządu tą nieruchomości jest mylące i jednocześnie zbędne skoro Wspólnota powstała już wcześniej. Zauważył, że zapis ten miałby znaczenie tylko wówczas gdyby okazało się jednak, że nie wszystkie lokale w budynku zostały wyodrębnione. W takiej sytuacji do powstania wspólnoty by doszło dopiero w oparciu o uchwałę nr (...) co by oznaczało przejściem do reguł właściwych dla wspólnoty mieszkaniowej, w tym co do zaskarżania uchwał właścicieli (art. 24<sup>1</sup> w zw. z art. 27 ust. 2 i 3 u.s.m.) .

Konsekwentnie w takiej sytuacji faktycznej i prawnej ,uznał Sąd Okręgowy ,przyjść należało, że uchwała nr (...) z 7 grudnia 2010 r. i nr (...) z 10 stycznia 2011 r. podjęte zostały przez ogół właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej, pozwaną w sprawie powinna zatem zostać ta Wspólnota. Okoliczności wskazywane przez powodów dla uzasadnienia żądania unieważnienia obu uchwał okazały się bez znaczenia dla rozstrzygnięcia merytorycznego sprawy.

Samo podpisanie uchwały przez osobę, która była pełnomocnikiem zarządu pozwanej Spółdzielni (Z. K.) nie ma wpływu ani na fakt wyodrębnienia wszystkich lokali, ani na byt samej uchwały nr (...) (strona powodowa nie podnosiła równolegle, przykładowo, jakoby uchwała ta nie została poddana pod głosowanie właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...)). Bez znaczenia też jest, że to pozwana spółdzielnia zawiadomiła właścicieli lokali o Zebraniu z 7 grudnia 2011 r. Sąd uznał też ,wbrew twierdzeniom powodów ,że Wspólnotę tworzyli właściciele więcej niż siedmiu lokali mieszkalnych , a to oznacza ,że zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali koniecznym było dokonanie wyboru zarządu od czego nie zwalnia ciężka sytuacja finansowa właścicieli lokali. Sąd nie przesądzał czy doszło do naruszenia art. 18 ust. 1 u.w.l. przy podejmowaniu uchwały nr (...) jako nieistotne w sprawie .

Ostatecznie uznając ,że pozwana nie posiada w przedmiotowej sprawie legitymacji biernej Sąd powództwo powodów o unieważnienie obu uchwał oddalił ( pkt 1 wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c. wskazując ,ze na koszty procesu poniesione przez pozwaną to składały się koszty zastępstwa procesowego powiększone o opłatę skarbową od pełnomocnictwa co łącznie dało kwotę 377 zł. (§ 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia z dnia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu; Dz. U. Nr 163, poz. 1349).

### ***Apelacje od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie wnieśli pozwani .***

#### Zarzucili oni Sądowi :

- brak wnikliwej oceny tego czy pozwana spółdzielnia nie powinna być jednak pozwana w sprawie,
- naruszenie art. 40 ustawy o własności lokali przez jego pominięcie w sprawie wskutek uznania ,że Wspólnota Nieruchomości przy ul. (...) musi posiadać zarząd, że nie może samodzielnie zarządzać swoimi nieruchomościami,
- naruszenia przepisów procesowych przez niewłaściwe sporządzenie uzasadnienia skarżonego wyroku.

W konsekwencji tak sformułowanych zarzutów ,szeroko uzasadnionych ,powodowie wnosili o zmian e zaskarżonego wyroku przez unieważnienie podjętych uchwał.

Powodowie swoją argumentację wzmocnili w piśmie procesowym z dnia 28 lipca 2012 r. wnosząc nadto o zwrot od pozwanej kosztów procesu (k. 206-8). W piśmie tym powodowie wskazali m.in. nieprawidłowości ,które zaistniały przy podejmowaniu skarżonych obecnie uchwał oraz przedstawili swoją ocenę co do przebiegu postępowania przed Sądem I instancji.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powodów zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego podtrzymując swoje dotychczasowe stanowisko co do tego ,że nie jest w sprawie legitymowana biernie.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje :**

apelację powodów należało uznać za bezzasadną.

Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji, zważywszy na obowiązujące przepisy procedury cywilnej, nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąże go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania ( uchwała SN z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, Lex nr 341125).

Powodowie w tej sprawie nie zarzucali nieważność postępowania, a Sąd Apelacyjny z urzędu jej nie stwierdził. Co do zarzutów apelacyjnych to odwołujący się powodowie w apelacji nie zawarli zarzutów dot. oceny rozumienia przez Sąd I instancji ich roszczenia procesowego dotyczącego unieważnienia dwóch uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej, nie sformułowali też skutecznych zarzutów podważających ustalenie przez Sąd Okręgowy braku po stronie pozwanej legitymacji procesowej biernej. Powodowie w apelacji powtórzyli po części swoje wcześniejsze zarzuty wobec pozwanej Spółdzielni oraz szeroko i krytycznie odnieśli się co do sposobu podejmowania, jak i treści skarżonych uchwał oraz co do sposobu prowadzenia procesu przez sąd meriti.

By zaś ocenić zasadność procesowych zarzutów apelacyjnych należy ustalić podstawę faktyczną wydanego w sprawie orzeczenia. Ustalenie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia przebiega zawsze w kilku etapach, z których najważniejsze są dwa, a mianowicie wprowadzenie do procesu właściwego materiału faktycznego, czyli faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie oraz ustalenie prawdziwości tych faktów, co następuje z reguły w drodze postępowania dowodowego. Podkreślić przy tym należy, że zakres przedmiotowy i podmiotowy procesu zostaje zawsze określony przez stronę powodową w pozwie, który jako szczególne pismo procesowe musi zawierać, obok dokładnie określonego żądania, również przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających to żądanie. Spowodowane jest to tym, że zindywidualizowanie powództwa wymaga istnienia jego podstawy faktycznej, tj. przytoczenia okoliczności faktycznych, którymi sąd orzekający jest bezwzględnie związany. Dopiero po ustaleniu stanu faktycznego rozpoznawanej sprawy Sąd dokonuje jego kwalifikacji prawnej.

Stan faktyczny sprawy w zakresie istotnym dla jej rozstrzygnięcia, ustalony przez Sąd I instancji jest jednoznaczny i nie został skutecznie podważony przez skarżących. Z tej to przyczyny Sąd Apelacyjny ustalenia faktyczne poczynione w przedmiotowej sprawie uznał za prawidłowe i jako takie podzielił w całości, nie zachodzi więc potrzeba ich powtarzania.

Co do zasady aby ochrona prawna mogła być przez sąd udzielona obie strony procesu muszą pozostawać do przedmiotu sporu w określonym przez prawo materialne stosunku, tak więc w każdej sprawie cywilnej zanim sąd meriti w ogóle przystąpi do oceny zgłoszonego roszczenia procesowego, musi z urzędu uprzednio zbadać kwestię posiadania przez obie strony legitymacji procesowej. Nie budzi wątpliwości, że tylko ze stosunku prawnego określonego przez prawo materialne płynie uprawnienie określonego podmiotu do występowania z konkretnym roszczeniem przeciwko innemu konkretnemu podmiotowi. To szczególne uprawnienie konkretnego podmiotu, oceniane z punktu widzenia prawa materialnego, określane jest właśnie legitymacją procesową. Jeżeli zostanie wykazane, że strony są związane prawnomaterialnie z przedmiotem procesu, którym jest roszczenie procesowe to wówczas zostanie wykazana legitymacja procesowa strony powodowej (czynna) i pozwanej (bierna).

Tak więc z żądaniem ochrony prawnej może wystąpić jedynie osoba do tego uprawniona. Tym uprawnieniem jest więc legitymacja procesowa czynna, przy czym w przeciwieństwie do zdolności sądowej nie stanowi jakiejś ogólnej kwalifikacji podmiotu, która jest cechą trwałą i musi podlegać jednolitej ocenie w każdym procesie. A zatem legitymacja procesowa jest to szczególne uprawnienie do prowadzenia konkretnego procesu. Może ona wypływać z posiadania prawa podmiotowego bądź z przepisu ustawy. **Legitymacja procesowa** wskazuje kwalifikację materialną podmiotów prowadzących spór, w tym znaczeniu, że powód powinien być uprawniony (z mocy norm materialnoprawnych) do występowania z żądaniem udzielenia mu ochrony prawnej w stosunku do pozwanego, a ten (także z mocy norm materialnoprawnych) zobowiązany do określonego zachowania się; dotyczy ona możliwości

określenia, czy w procesie występują w charakterze stron te podmioty, które są jednocześnie podmiotami stosunku prawnego będącego przedmiotem procesu.

***W każdym procesie sąd musi rozstrzygnąć, czy strony procesowe są jednocześnie stronami spornego stosunku prawnego. Stwierdzenie braku tej zgodności jest stwierdzeniem braku legitymacji procesowej po stronie powoda lub pozwanego, co prowadzi do oddalenia powództwa .***

Przypomnieć w tym miejscu należy nadto ,że to strona powodowa jest zawsze dysponentem procesu , to ona wskazuje stronę pozwaną ,którym to wskazaniem sądy są związane. Przepis art. 383 zd. 1 k.p.c. stanowi , że w postępowaniu apelacyjnym nie można rozszerzać żądania pozwu ani występować z nowymi roszczeniami . Oznaczało to niedopuszczalność ewentualnego przekształcenia roszczenia przez powodów przed sądem II instancji .

W stanie sprawy jest niesporne ,że pozwaną w sprawie o uchylenie uchwał na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali była jedynie Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w M. w likwidacji. Z kolei przepis art. 391 § 1 k.p.c. wyraźnie wyłącza stosowanie przepisów o przekształceniach podmiotowych zawartych w art. 194–196 i 198 w postępowaniu apelacyjnym. To oznacza ,że w postępowaniu odwoławczym nie było możliwości ewentualnej zmiany po stronie pozwanej w przedmiotowej sprawie .

Powodowie swoje roszczenie unieważnienia dwóch uchwał ( uchylenia ich w oparciu o przepisy ustawy o własności lokali ) kierowane do pozwanej spółdzielni opierali na przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na przepisach ustawy o własności lokali . Ponieważ do akt przedmiotowej sprawy nie została załączona żadna umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w budynku przy ul. (...),(...) w M. dla uzyskania pewności ,że mamy do czynienia z tzw. dużą wspólnotą mieszkaniową Sąd Apelacyjny zwrócił się o przedłożenie przez strony odpisu jednej z umów ustanowienie odrębnej własności lokalu - ostatecznie z przedłożonego zawiadomienia o wpisie prawa własności do księgi wieczystej oraz z internetowej przeglądarki Ministerstwa Sprawiedliwości ksiąg wieczystych wynika ,że działka nr (...) , o powierzchni(...)ha w M. położona przy ul. (...) , zabudowana jest budynkiem wielomieszkaniowym , w którym wyodrębniono -k.227 ( Kw nr (...) –lokal nr (...); Kw nr (...) - lokal nr (...); Kw nr (...) -księga macierzysta z której wynika , że w budynku mieszkalnym przy ul. (...),i (...) wyodrębniono kilkadziesiąt lokali mieszkalnych). Oznacza to , zważywszy na treść przepisów niżej przytoczonych ,że nie mają racji powodowie twierdząc ,że ich lokale znajdują się w nieruchomości 7-lokalowej. Dodać trzeba ,że w badanych księgach brak wpisu o sposobie zarządu nieruchomością wspólną.

Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową - art. 6 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (określanej dalej jako ustawa). Ustawa stanowi, że jeżeli lokali wyodrębnionych wraz z lokalami niewyodrębnionymi jest więcej niż siedem ( art. 19 ) właściciele są zobowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu –art. 20 ustawy. Wspólnota przy ul. (...) , i (...)w M. jest więc tzw. dużą wspólnotą ,miała przeto obowiązek powołania zarządu z dniem 31 lipca 2007 roku , to jest z dniem zmiany przepisu art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mającego do niej zastosowanie ( co obszernie i prawidłowo uzasadnił Sąd Okręgowy ) . Zarząd ten powinien kierować następnie sprawami Wspólnoty Mieszkaniowej i reprezentować ją na zewnątrz oraz w stosunkach między Wspólnotą, a pozostałymi właścicielami lokali. Czynności zwykłego zarządu podejmowane są przez Zarząd samodzielnie, natomiast 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. Zarząd może administrowanie nieruchomością wspólną zlecić zarządcy (administratorowi) . Jeżeli zarząd nie został powołany lub pomimo powołania nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, każdy właściciel może żądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd, który określi zakres jego uprawnień oraz należne mu wynagrodzenie. Sąd odwoła zarządcę, gdy ustaną przyczyny jego powołania (art. 26 u. 1 u.w.l.).

Co do zasady zgoda członków wspólnoty wyrażana jest w postaci uchwały. Uchwała może być podjęta na zebraniu właścicieli lokali ,w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd ,albo w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu , a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów –art. 23 ust. 1. W zebraniu właściciele nie muszą

uczestniczyć osobiście. Nie budzi wątpliwości dopuszczalność reprezentowania właściciela przez jego przedstawiciela lub pełnomocnika. Roszenie o uchylenie uchwały wynika z art. 25 ustawy o własności lokali. Przepis ten nie rozstrzyga wprost, czy normuje on powództwo o uchylenie, unieważnienie, czy też stwierdzenie nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej, a w doktrynie występuje rozbieżność stanowisk w tej kwestii. W judykaturze dominuje pogląd, że powództwo to, co do zasady, zmierza do uchylenia uchwały i tylko w wypadkach szczególnego rażącego naruszenia prawa każdemu, kto ma w tym interes prawny przysługuje roszczenie o stwierdzenie bezwzględnej nieważności uchwały na podstawie art. 58 k.c. Powództwo o uchylenie uchwały może być wytoczone wyłącznie przeciwko wspólnocie mieszkaniowej ( art. 25 u.1 a ).

Reasumując poczynione wyżej rozważania ( w zakresie ustawy o własności lokali przepisy przytoczono szerzej z uwagi na treść uzasadnienia zarzutów apelacyjnych ) ,Sąd Apelacyjny stwierdza ,że niezależnie od tego czy pozwana spółdzielnia wykonywała określone czynności w zakresie administrowania oraz przygotowała samo Zebranie przez jego zwołanie ,ustalenie porządku obrad itp. nie ona jest autorem skarżonych uchwał. Uchwały te zostały podjęte przez Wspólnotę Mieszkaniową , i jeżeli powodowie te uchwały zamierzali podważyć powinni pozew kierować w każdym przypadku przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej . Wynika to wprost z przytoczonego wyżej przepisu prawa materialnego tj. art. 25 ust. 1 a u.w.l. Skoro jednak ten podmiot nie był pozwanym zbędnym jest ocena treści oraz sposobu podejmowania skarżonych uchwał , w tym głosowania nad nimi ( i ustalenia czy zostały podjęte ) . Zbędnym jest też odnoszenie się do zarzutów powodów zawartych w apelacji oraz w późniejszym piśmie procesowym , a dotyczących działań pozwanej w zakresie administrowania oraz zwołania Zebrania i sposobu jego prowadzenia .Poczynienie powyższych ustaleń nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy ( art. 227 k.p.c.). Sąd w tym procesie , z uwagi na wskazanie niewłaściwego pozwanego ,nie badał w konsekwencji merytorycznie , bo nie był do tego uprawniony , prawidłowości wskazanych w pozwie uchwał .

Apelacja powodów ostatecznie jako pozbawiona zasadności , w oparciu o art. 385 k.p.c., została oddalona .

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł mając na uwadze jego wynik – art. 98 § 1 i 3 , art. 99 i art. 108 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.( na koszty te po stronie pozwanej składało się wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika procesowego ).

Agnieszka Sołtyka Eugeniusz Skotarczak Mirosława Gołuńska