

Sygn. I C 353/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Beata Kopania
Protokolant:	sekr. sądowy Anna Karwacka

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2017 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S.

o uchylenie uchwały

1. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...)

w S. o numerze (...) z dnia 21.09.2016 r.;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 560 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt IC 353/16

UZASADNIENIE

Powód, Miasto S., wniósł przeciwko pozwanej, Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w S., pozew o uchylenie uchwały z dnia 21 września 2016r. o nr (...) w sprawie wypowiedzenia umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną dotychczasowemu Zarządcy – Przedsiębiorstwu (...) w S.. Jednocześnie zażądał zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu.

Na uzasadnienie podał, że zaskarżona uchwała została podjęta z rażącym naruszeniem prawa, nadto godzi w interesy majątkowe powoda. Wskazał, że osoby zbierające podpisy pod sporną uchwałą uniemożliwiły powodowi oddanie głosu w procesie głosowania. Powód został pominięty przy zbieraniu głosów, nie został też poinformowany o zamiarze podjęcia spornej uchwały. Takie działanie naruszyło art. 23, art. 27 i art. 29 ust. 43 ustawy o własności lokali. Doszło bowiem do tego, że zarząd pozwanej wspólnoty zdecydował, kto głosuje, a kto jest pominięty w tej czynności. Dodatkowo wskazał, iż na liście oddanych głosów brak jest informacji, dlaczego głosów nie oddali również właściciele lokali nr (...). Podniósł też, iż treść uchwały ma charakter blankietowy, gdyż upoważnia zarząd do zawarcia umowy o zarządzanie bez uszczegółowienia jej treści. Takie rozwiązanie prowadzić może do pokrzywdzenia powoda jako współwłaściciela większościowego nieruchomości wspólnej. Treść zaskarżonej uchwały daje bowiem zarządowi pełną dowolność w ustaleniu m.in. podmiotu będącego zarządcą, stawki wynagrodzenia zarządcy, czasu trwania umowy

o zarządzanie i innych postanowień mających wpływ na sytuację powoda oraz innych właścicieli. Powyższe zarzuty, czynią zasadnym, zdaniem powódki, uchylenie spornej uchwały.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w S., wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Podniosła, iż uchwała nr (...) odwołuje się w sposób pośredni do druku umowy o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną, podpisanego w dniu 17 marca 2016r. przez pozwaną i Przedsiębiorstwo (...) spółkę z o.o. w S.. Zdaniem pozwanej, nie doszło do skutecznego zawarcia powyższej umowy, gdyż brak było uchwały właścicieli lokali w przedmiocie upoważnienia zarządu pozwanej wspólnoty do zawarcia tej umowy. Tymczasem z treści art. 22 ust. 23 pkt 3 ustawy o własności lokali można wnioskować, że zawarcie umowy z zarządcą stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Zatem, w ocenie pozwanej, nie doszło do skutecznego zawarcia umowy o zarządzanie z Przedsiębiorstwem (...) spółką z o.o. w S., przez to bezprzedmiotowe stało się podjęcie spornej uchwały. W konsekwencji powyższego, pozwana wskazała, iż liczy się z uchybieniem spornej uchwały przez sąd w niniejszej sprawie, lecz z przyczyn opisanych wyżej, a nie tych, wskazanych w uzasadnieniu pozwu.

W dalszej kolejności podniosła też, że niezasadna jest argumentacja przywołana przez powoda, a przemawiająca za uchyleniem uchwały nr (...). Wskazała, iż uchwały wspólnoty podejmowane są większością głosów, a większość może być liczona nie wielkością udziałów, lecz według zasady „jeden właściciel – jeden głos”. By głosować według tej zasady konieczne jest jedynie uzyskanie podpisów pod wnioskiem w sprawie takiego głosowania tylko tych właścicieli, których udziały wynoszą łącznie co najmniej 1/5. Warunek ten, zdaniem pozwanej został spełniony. W zakresie skutecznego podjęcia uchwały, podkreśliła, że wystarczyło, iż uchwała uzyskała głos „za”, który przesądził o tym, że została podjęta wymaganą większością. Zbędne stało się zatem uczestnictwo każdego z właścicieli lokali w czynności głosowania w momencie, kiedy uzyskała ona 17 głosów „za”, co stanowiło o uzyskaniu głosów przesądzających za jej podjęciem. W zakresie blankietowej treści spornej uchwały, podniosła, iż zarzut ten również nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż zarząd został upoważniony do jedynie do wyboru administratora, a to czynność nie przekraczająca zakres zwykłego zarządu. Zatem w ogóle nie wymaga uchwały w powyższym zakresie. Co do ewentualnego naruszenia interesów powoda, to wskazała, że jest to również zarzut chybiony. Podkreśliła, iż powód jest jedynym współnikiem Przedsiębiorstwa (...) o.o. w S.. Zatem, rozwiązanie umowy z (...) spółką z o.o. spowoduje utratę dochodów przez powoda jak współnika tej spółki i to na tym polega naruszenie interes powoda w podjęciu spornej uchwały.

Sąd ustalił:

W skład pozwanej wspólnoty wchodzi 57 lokali mieszkalnych, przy czym powód jest właścicielem 31 lokali. Jest większościowym współwłaścicielem nieruchomości wspólnej. Udział powoda wynosi (...) (**bezsporne**, nadto odpis księgi wieczystej (...), k. 13 - 23).

W dniu 17 marca 2006r. zarząd pozwanej wspólnoty podpisał umowę o zarządzanie i administrowanie z Przedsiębiorstwem (...) spółki z o.o. w S., uznając powyższą spółkę za zarządcę.

Dowód: umowa o zarządzanie i administrowanie z dnia 17 marca 2006r., k. 56 – 59.

Członkowie wspólnoty od kilku lat przymierzali się do zmiany zarządcy. Nie chcieli, by Przedsiębiorstwo (...) pełnił funkcję zarządcy. Chcieli samodzielnie pełnić zarząd, a z podmiotu zewnętrznego korzystać jedynie w zakresie czynności związanych z administrowaniem. Rozmawiali o tym. Ostatecznie w 2016r. podjęli decyzję o tym, by w drodze indywidualnego podjąć uchwałę o wypowiedzeniu umowy zarządcy. Zarząd wywiesił w budynku przy K.(...) informację, że w dniu 21 września 2016r. odbędzie się głosowanie nad sporną uchwałą.

Dowód: zeznania świadka S. M. 00:18:01, 00:20:55 protokół rozprawy z dnia 2 marca 2017r., k. 129, zeznania świadka L. S. 00:44:33, 00:52:42, 00:53:19 protokół rozprawy z dnia 2 marca 2017r., k. 130v - 131, zeznanie świadka G. Z. 00:23:32 protokół rozprawy z dnia 23 maja 2017r., k. 172v, przesłuchanie pozwanej, 00:42:42, 00:44:03 protokół rozprawy z dnia 30 marca 2017r., k. 151v.

Dnia 21 września 2016r. został sporządzony wniosek właścicieli lokali o to, by w sprawie wypowiedzenia umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną dotychczasowemu Zarządcy, Przedsiębiorstwu (...) spółce z o.o. głosowanie odbyło się według zasady „jeden właściciel – jeden głos”. Pismo to zostało podpisane przez 17 właścicieli lokali, których łączny udział w nieruchomości wspólnej wynosił (...).

Dowód: wniosek członków wspólnoty mieszkaniowej z dnia 21 września 2016r., k. 62 – 63.

W dniu 21 września 2016r. odbyło się głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów według zasady „jeden właściciel – jeden głos”. Głosy zbierane były przez zarząd wspólnoty wśród tych osób, które stawily się na zebranie. Nadto członkowie zarządu zaszli do mieszkań osób, które na spotkanie nie przyszły, by odebrać od nich głos.

Dowód: uchwała nr (...) wraz z listą głosowania, k. 64 – 66, protokół z głosowania, k. 67, przesłuchanie pozwanej, 00:45:25, 00:47:00 protokół rozprawy z dnia 30 marca 2017r., k. 151v.

Głosów nie oddali właściciele lokali nt (...), tj. R. F., nr (...), S. M., nr (...), G. Z., nr (...) – A. S., nr (...) – M. i H. W., nr(...) – M. P. (...)– K. W., nr (...) – J. S. i L. S., nr(...) – R. K. (1).

Dowód: uchwała nr (...) wraz z listą głosowania, k. 64 – 66, protokół z głosowania, k. 67.

S. M. nie uczestniczył w głosowaniu, gdyż w dniu 21 września 2016r. nie przebywał w miejscu zamieszkania. Wykonywał wówczas pracę poza domem. Rzadko przebywał w domu. Wiedział, że pozwana wspólnota zamierza podjąć sporną uchwałę w dniu 21 września 2016r. Gdyby uczestniczył w głosowaniu oddałby głos „za”.

M. i H. W. nie uczestniczyli w głosowaniu, gdyż wówczas nie mieszkali w swym loku mieszkalnym. Lokal ten zajmował ich syn z rodziną. Poinformował on rodziców, że zarząd wspólnoty w dniu 21 września 2016r. zbierał głosy pod uchwałę. On jednak odmówił, gdyż nie miał pełnomocnictwa od rodziców do głosowania.

L. i J. S. w dniu 21 września 2016r. byli nieobecni w domu. Wiedzieli, że głosowanie się odbędzie. Gdyby uczestniczyli w głosowaniu, oddaliby głos „za”.

G. Z. w dniu 21 września 2016r., podczas czynności głosowania, była nieobecna w domu. Wiedziała, że odbędzie się głosowanie nad sporną uchwałę z treści ogłoszenia wywieszonego w budynku. Była wówczas w pracy. Gdyby głosowała, oddałaby głos „za”.

Dowód: zeznania świadka S. M. 00:13:06, 00:16:50, 00:18:01 protokół rozprawy z dnia 2 marca 2017r., k. 128v-129, zeznania świadka, H. W., 00:35:50, 00:40:08, 00:40:31 protokół rozprawy z dnia 2 marca 2017r., k. 130, zeznania świadka L. S., 00:44:33, 00:47:42, 00:52:42 protokół rozprawy z dnia 2 marca 2017r., k. 130v – 131, zeznania świadka, G. Z. 00:23:32, 00:26:42 protokół rozprawy z dnia 23 maja 2017r., k. 172v.

Po uzyskaniu 17 głosów „za” podjęciem uchwały, zarząd uznał, że sporna uchwała została podjęta. Oddane głosy stanowiły 62,96% wszystkich uprawnionych do głosowania.

Dowód: lista do głosowania, k. 7-8, protokół z głosowania, k. 9, przesłuchanie pozwanej, 00:48:26, 00:55:56 protokół rozprawy z dnia 30 marca 2017r., k. 151v.

Zarząd nie podjął działań, by umożliwić powodowi oddanie głosu pod sporną uchwałę. W dniu 28 września 2016r. powód uzyskał informacje o jej podjęciu po tym, jak informacja o jej podjęciu wpłynęła do Przedsiębiorstwa (...) spółki z o.o. w S..

Dowód: zeznania świadka A. N. 01:15:28, 01:17:39, 01:27:14, , 01:31:38 , 01:34:06, 01:44:53, 01:45:12 protokół rozprawy z dnia 1 grudnia 2016r., k. 96v – 98v, zeznania świadka M. W. (1), 01:59:42, 02:02:36, 02:06:55 protokół rozprawy z dnia 1 grudnia 2016r, k. 99 – 100, zeznania świadka R. D. 00:08:02, 00:12:16, 00:12:51, 00:15:14 protokół rozprawy z dnia 30 marca 2017r., k. 149v - 150.

Uchwałą nr (...) z dnia 21 września 2016r. właściciele lokali postanowili wypowiedzieć umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną dotychczasowemu (...) Spółce z o.o. w S. przy ul. (...). Do złożenia powyższego wypowiedzenia, przejęcia pełnej dokumentacji od dotychczasowego zarządcy oraz wyboru nowego administratora nieruchomości i podpisania z nim stosownej umowy upoważnili zarząd w osobach, A. C., T. S. i D. W..

Dowód: uchwała nr (...), k. 64.

Pismem z dnia 27 września 2016r. zarząd pozwanej wspólnoty poinformował Przedsiębiorstwo (...) spółkę z o.o. w S. o tym, że dnia 21 września 2016r. do zarządu wspólnoty wpłynęło pismo mieszkańców wspólnoty z żądaniem, aby na podstawie art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali wypowiedzieć dotychczasową umowę zarządcy (...) spółce o.o. i aby głosowanie nad uchwałą w sprawie wypowiedzenia umowy odbyło się wg zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Pod wnioskiem podpisało się 17 właścicieli lokali wchodzących w skład wspólnoty. W wyniku głosowania nad uchwałą w przedmiocie wypowiedzenia umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną dotychczasowemu zarządcy głos „za” oddało 17 członków wspólnoty, co stanowi 62,96 % wszystkich głosów. Przeciw uchwale nie zebrano żadnych głosów. W związku z tym, zarząd uznał, że uchwała nr (...) została skutecznie podjęta.

Dowód: pismo zarządu wspólnoty z dnia 27 września 2016r., k. 24, zeznania świadka A. N. 01:53:43 protokół rozprawy z dnia 1 grudnia 2016r., k. 99, zeznania świadka R. D. 00:13:15, 00:14:19 protokół rozprawy z dnia 30 marca 2017r., k. 150.

Pismem z dnia 30 września 2016r. zarząd pozwanej wspólnoty złożył Przedsiębiorstwu (...) spółce z o.o. w S. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy o zarządzanie i administrowanie ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2016r.

Dowód: pismo zarządu pozwanej wspólnoty z dnia 30 września 2016r., k. 60.

Powód jest jedynym współnikiem Przedsiębiorstwa (...) spółki z o.o. w S..

Dowód: odpis (...) spółki z o.o. w S., k. 68 – 75.

Sąd ustalił:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Sąd dokonał ustaleń faktycznych w oparciu o dokumenty złożone przez obie strony. Ich autentyczność nie była wzajemnie kwestionowana. Sąd również oparł na zeznaniach świadków, S. M., L. S., G. Z., A. N., M. W. (1) i R. D.. Dowody te w zasadzie były zbieżne. Wynikało z nich, że zarząd zbierał głosy nad uchwałą wśród członków wspólnoty w dniu 21 września 2016r. Pomiął jednak Miasto S. przy czynności głosowania.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostał natomiast dowód z zeznań świadków, R. F. i M. W. (2). Nie posiadali oni bowiem wiedzy w zakresie głosowania przez właścicieli lokali nad sporną uchwałą.

Jednocześnie wskazać należy, że sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka, R. K. (2), gdyż świadek ten nie stawiała się do sądu, a z informacji zarządu wynikało, że stale przebywa za granicą. Nadto przesłuchani dotychczas w sprawie świadkowie wykazali w zgodny i pełny sposób okoliczności związane z zbieraniem głosów nad sporną uchwałą. Zeznania tego świadka okazały się zatem zbędne.

Przechodząc do oceny prawnej zgłoszonego roszczenia wskazać należy, iż zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.jedn. Dz.U. z 2000r., nr 80, poz. 903 ze zm., dalej 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.

Powód zarzucił m.in., iż uchwała nr (...) została podjęta z naruszeniem przepisów prawa, albowiem powód został pominięty w czynności głosowania nad tą uchwałą.

Zarzut ten okazał się słuszny.

Nie budzi wątpliwości, iż uchwały są najważniejszym sposobem podejmowania decyzji we wspólnocie mieszkaniowej. Zgodnie z art. 22 w zw. z art. 18 ust. 3 i art. 19 u.w.l. czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają uchwały właścicieli wyrażającej zgodę na podjęcie takiej czynności. Powyższe wynika z zasady określonej w art. 6, iż wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Właściciele lokali mogą podejmować uchwały na zebraniu, w drodze indywidualnego zbierania głosów oraz w sposób mieszany.

Zaskarżona uchwała bez wątpienia była głosowana w trybie indywidualnego zbierania głosów (okoliczność bezsporna). Powyższy sposób głosowania polega na tym, że projekt uchwały przedstawiany jest poszczególnym członkom wspólnoty do zapoznania oraz odebrania od ich głosów. Niezbędne jest również, by projekt uchwały pod głosowanie został przedstawiony przez zarząd. Zbieranie głosów należy bowiem wyłącznie do zarządu.

Poza sporem jest, iż głosy nad uchwałą zbierali członkowie zarządu w dniu 21 września 2016r. i to nie tylko od tych właścicieli, którzy stawili się na spotkanie zorganizowane w tym celu, lecz również od tych, którzy na to spotkanie nie przyszli. Członkowie zarządu udali się do lokali mieszkalnych tych nieobecnych na spotkaniu osób, by od nich odebrać głos.

Powód podniósł wprawdzie, że brak jest wskazania przyczyn braku głosów właścicieli lokali nr (...), to jednak zeznania świadków, S. M., H. W., L. S. i G. Z. oraz przesłuchanie pozwanej, wskazują, że zarząd nie pomijał żadnego właściciela lokali przy czynności zbierania głosów (za wyjątkiem Miasta S.), a nieoddanie głosu przez część z nich było wynikiem obiektywnych przeszkód, np. ich nieobecności w domu z uwagi na obowiązki zawodowe.

Jednakże zebrany materiał dowodowy w postaci zeznań świadków, A. N., M. W. (1) i R. D. oraz przesłuchania pozwanej, wskazuje, iż przy czynności głosowania nad sporną uchwałą został pominięty większościowy współwłaściciel części wspólnej, tj. Miasto S.. Pozwana nie wskazała obiektywnych, uzasadnionych okoliczności uzasadniających takie pominięcie. Członek zarządu, D. W. wprost wskazała, że z momentem uzyskania 17 głosów za uchwałą zarząd uznała, że uchwała została skutecznie zawarta i nie ma potrzeby głosowania nad sporną uchwałą przez powoda.

W tym stanie rzeczy, stwierdzić należy, iż wykluczenie jednego właścicieli lokalu, w tym wypadku Miasta S., pomimo braku ku temu obiektywnych okoliczności, stanowi naruszenie art. 23 u.w.l w zw. z art. 6 u.w.l. i tylko z tego powodu uchwała ta winna zostać uchwalona.

Dlatego też sąd orzekł jak w punkcie pierwszym wyroku.

Pozostałe zarzuty okazały się chybione. Na marginesie wskazać należy, że sporna uchwała dawała zarządowi upoważnienie do zawarcia umowy o administrowanie. A taka czynność nie stanowi czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Zatem nawet blankietowe upoważnienie do dokonania tej czynności nie stanowi o wadliwości zaskarżonej uchwały. Co do twierdzeń o naruszeniu interesu powoda jako większościowego współwłaściciela nieruchomości wspólnej, stwierdzić należy, że powód nie wykazał konkretnych okoliczności wskazujących na takie naruszenie.

Na koniec rozważań wskazać należy, iż sąd nie dokonywał oceny istnienia umowy o zarządzanie nieruchomością i administrowanie nieruchomością wspólną zawartą z Przedsiębiorstwem (...) spółką z o.o. w S. z dnia 17 marca 2006r. Z treści spornej uchwały oraz z zeznań właścicieli lokali oraz z przesłuchania pozwanej wynika, że traktowali oni Przedsiębiorstwo (...) spółkę z o.o. w S. jako zarządcę. Zatem podjęcie spornej uchwały w przedmiocie wypowiedzenia umowy o zarządzania nieruchomością wspólną nie było bezprzedmiotowe, jak wskazuje sama pozwana, lecz stanowiło w istocie podstawę do ułożenia na nowo kwestii związanych z zarządem i administrowaniem spraw wspólnoty, tj. zarządzanie dla zarządu, a administrowanie dla podmiotu zewnętrznego.

Mając jednak na względzie, iż w sprawie wypowiedzenia Przedsiębiorstwu (...) spółce z o.o. w S. umowy o zarządzenie nieruchomością wspólną, wszystkie oddane głosy była „za” oraz, że zdecydowana większość zarzutów powoda wobec spornej uchwały okazała niesłuszna, sąd uznał, że zachodzą przesłanki nieobciążania pozwanej wspólnoty kosztami procesu (art. 102 k.p.c.). Nadto podkreślenia wymaga, iż zarząd w sposób prawidłowy wykonywał czynności związane z czynnością głosowania nad sporną uchwałą, a uchybienie polegało jedynie na pominięciu Miasta S. w tej czynności. Przy czym pominięcie to wynikało z przekonania zarządu, że uchwała uzyskując wymaganą większość „za”, jest skutecznie podjęta. Zatem motywacja pominięcia powoda w głosowaniu nie wynikała z działania ukierunkowanego na zmarginalizowania Miasta S. w sprawach wspólnoty.

Na oryginale właściwy podpis