

Sygn. (...)

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Beata Kopania
Protokolant:	sekretarz sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2019 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa B. G.

przeciwko T. S., T. L., J. L. i W. G.

o uchylenie uchwał

1. oddała powództwa;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 377 zł (słownie: trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt IC 369/18

## UZASADNIENIE

Powód, B. G. wniósł przeciwko pozwanym, T. S., T. L., J. L. i W. G., tworzących wraz z powodem Wspólnotę Mieszkaniową (...) w B. – pozew z żądaniem uchylenia uchwały nr (...) z dnia 19 marca 2018 r. powyższej wspólnoty mieszkaniowej, której przedmiotem było zlecenie administrowania (...) spółce z o.o. w B. od dnia 1 czerwca 2018r. z wynagrodzeniem 0.55 zł.m<sup>(2)</sup>(brutto) od powierzchni użytkowej lokalu ujawnionej w księdze wieczystej.

Na uzasadnienie podał, iż uchwała nr (...) została podjęta w sposób niezgodny z przepisami prawa, tj. art. 199 kc jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, tj. większością głosów w miejsce jej jednomyślności, a także art. 750 k.c. w zw. z art. 734 k.c. poprzez nieokreślenie istotnych przedmiotowo postanowień tej uchwały. Nadto wskazał, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, albowiem spowoduje nieuzasadniony wzrost kosztów zarządu nieruchomością wspólną, przez co w istotny sposób narusza interes powoda. Nadto zarzucił, że uchwała nr (...) zmierza do obejścia prawa (art. 199 k.c., art. 750 k.c. w zw. z art. 734 k.c.) oraz jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Pozwem z 25 lipca 2018 r. skierowanym przeciwko T. S., T. L., J. L. i W. G., tworzących wraz z powodem, B. G., Wspólnotę Mieszkaniową (...) w B., powód wniósł o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 30 maja 2018 r. powyższej

wspólnoty, której przedmiotem było udzielenie pełnomocnictwa procesowego radcy prawnemu K. G. do działania przed sądami powszechnymi wszystkich instytucji w imieniu właścicieli nieruchomości położonej przy ul. (...) w B., w sprawach przeciwko współwłaścicielom niewyrażającym zgody na czynności współwłaściciel podjęte większością głosów, w tym występowanie z wnioskami i pozwami do sądów wszystkich instancji o zapłatę, ustalenie, złożenie oświadczenia woli i przymuszenie do dokonania czynności.

Na uzasadnienie powód podał, że przedmiotowa uchwała podjęta została w sposób niezgodny z przepisami prawa, tj. art. 199 kc jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, tj. większością głosów w miejsce jej jednomyślności. Narusza ona nadto interes powoda poprzez określenie zakresu pełnomocnictwa zbyt szeroko tj. również do podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Podnosił, że uchwała nie określa wynagrodzenia pełnomocnika, wskazując jednocześnie, że realizacja uchwały spowoduje wzrost kosztów dla wspólnoty z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w tym wzrost kosztów dla powoda.

Sprawa zarejestrowana została pod sygn. (...). Postanowieniem z 21 września 2018 r. zarządzono połączenie sprawy (...) ze sprawą (...) i postanowiono połączone sprawy prowadzić pod sygn. (...).

Pozwem z 25 lipca 2018 r. skierowanym przeciwko T. S., T. L., J. L. i W. G., tworzących wraz z powodem, B. G., Wspólnotę Mieszkaniową (...) w B., powód wniósł o uchylenie uchwały nr (...) z 30 maja 2018 r. powyższej wspólnoty mieszkaniowej, której przedmiotem było upoważnienie (...) sp. z o.o. w osobie D. M. do reprezentowania w sprawach remontowo-budowlanych i składania oświadczeń o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane na czas trwania umowy o administrowanie.

Na uzasadnienie powód podał, że przedmiotowa uchwała podjęta została w sposób niezgodny z przepisami prawa, tj. art. 199 kc jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, tj. większością głosów w miejsce jej jednomyślności. Narusza ona nadto interes powoda poprzez narzucenie mu zrzeczenia się możliwości składania oświadczeń woli o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, dotyczących również czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, a także oświadczeń dotyczących nieruchomości lokalowej powoda, do czego Wspólnota nie posiada uprawnień.

Sprawa zarejestrowana została pod sygn. (...). Postanowieniem z 3 sierpnia 2018 r. zarządzono połączenie sprawy (...) ze sprawą (...) i postanowiono połączone sprawy prowadzić pod sygn. (...).

Pozwani, T. S., T. L., J. L. i W. G., wnieśli o oddalenie powództw oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu wg. norm przepisanych.

W pierwszej kolejności podali, że powód zaskarżył uchwały w trybie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Jednakże wobec tego, że wspólnota mieszkaniowa „ul. (...)” w B. stanowi małą wspólnotę, to w kwestiach związanych z zarządzaniem rzeczą wspólną należy zastosować odpowiednio przepisy art. 199 k.c. Wobec powyższego, właściciele lokali nie podejmują uchwał i nie mają możliwości zaskarżania podjętej decyzji w trybie art. 25 ustawy o własności lokali. Dla wzmocnienia powyższej argumentacji pozwani powołali się na orzecznictwo Sądu Najwyższego odnoszące się do kwestii zaskarżania uchwał tzw. „małych wspólnot” na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

#### Sąd ustalił:

Powód, B. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym nr (...) w B..

Pozwany, T. S. właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym nr (...) w B..

Pozwani, T. L. i J. L. są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym nr (...) w B..

Pozwany, W. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym nr (...) w B. (**bezsporne**).

Powód oraz pozwani tworzą tzw. małą wspólnotę mieszkaniową, gdyż w jej skład wchodzi cztery lokale mieszkalne (**bezsporne**).

Właściciele lokali nie określili sposobu zarządu nieruchomością wspólną w sposób wskazany w art. 18 ustęp 1 ustawy o własności lokali (**bezsporne**).

W dniu 19 marca 2018 r. podjęto uchwałę nr (...), w której postanowiono, że wspólnota mieszkaniowa „ul. (...)” zleca administrowanie (...) spółce z o.o. w B. od dnia 1 czerwca 2018r. oraz że wynagrodzenie administratora wynosi 0,55 zł./m<sup>(2)</sup>(brutto)od powierzchni użytkowej lokalu ujawnionej w księdze wieczystej – miesięcznie.

**Dowód:** odpis uchwały nr (...), k. 5

W dniu 30 maja 2018 r. podjęto uchwałę nr (...), w której postanowiono, że wspólnota mieszkaniowa „ul. (...)” udziela pełnomocnictwa procesowego radcy prawnemu K. G. do działania przed sądami powszechnymi wszystkich instytucji w imieniu właścicieli nieruchomości położonej przy ul. (...) w B., w sprawach przeciwko współwłaścicielom niewyrażającym zgody na czynności współwłaściciel podjęte większością głosów, w tym występowanie z wnioskami i pozwami do sądów wszystkich instancji o zapłatę, ustalenie, złożenie oświadczenia woli i przymuszenie do dokonania czynności.

**Dowód:** odpis uchwały nr (...), k.4 akt (...)

W dniu 30 maja 2018 r. podjęto uchwałę nr (...), której przedmiotem było upoważnienie (...) sp. z o.o. w osobie D. M. do reprezentowania w sprawach remontowo-budowlanych i składania oświadczeń o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane na czas trwania umowy o administrowanie.

**Dowód:** odpis uchwały nr (...), k. 4 akt (...)

Sąd zważył:

Powództwa o uchylenie uchwał nie zasługują na uwzględnienie.

Na wstępie należy zauważyć, że okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia powództwa nie były sporne między stronami.

Podkreślić także trzeba, że treść żądań każdego z pozwów i ich uzasadnienia nie pozostawiają wątpliwości, że powód domagał się w rozpoznawanej sprawie uchylenia trzech uchwał podjętych przez właścicieli lokali tworzących tzw. małą wspólnotę mieszkaniową. Nie budzi przy tym wątpliwości, że strony jako członkowie tej wspólnoty nie określiły w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali, czy w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego sposobu zarządu nieruchomością wspólną. W tej sytuacji do zarządu nieruchomością wspólną, stosownie do treści art. 19 ustawy o własności lokali, mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego (dalej kc) i kodeksu postępowania cywilnego (dalej kpc). Jako że podejmowanie uchwał wpisuje się w czynność zarządzania nieruchomością wspólną, to zastosowanie w tym zakresie mają przepisy art. 199-209 kc oraz art. 611-616 kpc. W tym miejscu wskazać należy, że Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z 7 października 2009 r., (...) (Lex nr (...)) podkreślał, że uregulowanie zarządu rzeczą wspólną w przepisach art. 199-209 kc jest uregulowaniem kompletnym, gdyż nie zawiera odesłania do innych przepisów i jest wystarczające do sprawowania zarządu bez potrzeby stosowania zasad określonych w innych szczególnych przepisach dotyczących zarządu. Przewiduje ono możliwość zwrócenia się do sądu o rozstrzygnięcie w wypadkach, w których stosownie do tego uregulowania rozstrzygnięcie takie jest potrzebne dla zapewnienia prawidłowości zarządu. Oznacza to, że jeżeli właściciele lokali tworzący tzw. małą wspólnotę mieszkaniową nie określili sposobu zarządu nieruchomością wspólną w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokali lub w umowie

zawartej później w formie aktu notarialnego, to do tego zarządu nie mają zastosowania przepisy ustawy o własności lokali dotyczące zarządu nieruchomością wspólną dużej wspólnoty mieszkaniowej tj. przepisy o podejmowaniu uchwał przez właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 i 4, art. 23 i 24) oraz o zaskarżaniu uchwał do sądu (art. 25). Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podziela ten kierunek wykładni.

Twierdzenia zawarte przez powoda w uzasadnieniu każdego z pozwów w zakresie kwestii zarządu małą wspólnotą są prawidłowe. Jednak nie mogą odnieść oczekiwanego przez powoda skutku tj. uchylecia zaskarżonych uchwał przez sąd, albowiem jak już wyżej wskazano tryb zaskarżania uchwały przewidziany w art. 25 ustawy o własności lokali co do zasady przeznaczony jest do dużych wspólnot, nie zaś do małych. Brak jest jednocześnie podstaw prawnych do uchylecia uchwał w świetle przepisów kodeksu cywilnego odnoszących się do współwłasności.

Powyższe jest wystarczające do oddalenia powództw w całości, bez potrzeby badania merytorycznej treści zaskarżonych uchwał.

Sąd oddalił zatem wnioski dowodowe: o przesłuchanie świadków D. T. i H. G. zgłoszone na okoliczność realnych potrzeb wspólnoty związanych z podjętymi uchwałami, o przesłuchanie stron, a także o zwrócenie się o dane do administratora wspólnoty o wskazanie stanu wysokości zaległości finansowych powoda na rzecz Wspólnoty (...) na dzień podejmowania uchwał i obecnie, gdyż dotyczyły one okoliczności nieistotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 99 kpc. Na zasądzone koszty składało się wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika ustalone w oparciu o § 8 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 265).

Na oryginale właściwy podpis