

Sygn. I C 1366/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2020 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia (del.) Hanna Kaflak-Januszko
Protokolant:	sekretarz sądowy Agata Dauksza

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2020 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w S.

o uchylenie uchwały

I. oddala powództwo;

II. oddala wniosek o zabezpieczenie powództwa;

III. zasądza od powoda Miasta S. na rzecz pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. 377,00 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych 00/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis

I C 1366/20

UZASADNIENIE

Powód M. 4.11.2020 r. pozwał o uchylenie uchwały pozwanej wspólnoty nr (...) z 28.09.2020 r. w sprawie wypowiedzenia umowy o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną oraz wniósł o udzielnie zabezpieczenia poprzez wstrzymanie jej wykonania, by uniknąć niepewności prawnej w codziennym funkcjonowaniu wspólnoty. Wskazał, że godzi ona w interesy właścicieli i pozostaje w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządzania oraz została podjęta z rażącym naruszeniem ustawy o własności lokali, gdyż powoda pominięto w głosowaniu nad nią, a tym samym uniemożliwiono prowadzenie pełnej dyskusji przed jej podjęciem. Natomiast jego zdaniem uchwała jest dość pobieżna, gdyż jednocześnie nie obejmuje decyzji, które należy podjąć, by można było prowadzić sprawę wspólnoty. Dodał, że nadto okoliczności towarzyszące wskazują, że głosujący mogli być wprowadzeni w błąd co do zasadności podejmowania decyzji, której dotyczyła uchwała, gdyż jednocześnie także w innych wspólnotach, których powód jest członkiem, podjęto analogiczne uchwały według tego samego wzoru - o wypowiedzeniu wskazanej umowy wobec spółki komunalnej, która ją wykonywała.

Pozwany W. „S. (...)” w S. wniósł o oddalenie powództwa, podkreślając, że dla oceny, czy uchwała podlega uchyleniu - mogą mieć znaczenie istotne uchybienia formalne, o ile mogły mieć wpływ na wynik głosowania. Przy tym znane są orzeczenia sądów nie tylko negujące, ale także akceptujące, że w przypadku głosowania w trybie zbierania głosów - głosowanie można zakończyć przez zwróceniem się do wszystkich uprawnionych, jeśli uzyskano wymaganą większość. Zauważył, że z różnych przyczyn dotarcie do ogółu członków może być utrudnione, a także - że zbieranie głosów jest rozciągnięte w czasie, więc z tego względu we wspólnocie może już się toczyć dyskusja nad uchwałą i będzie ona znana zanim trafi do później głosujących. Podkreślił, że zakres treści uchwały pozostawał w gestii pozwanej, która nie musiała jednocześnie procedować uchwał dotyczących kolejnego administratora, zwłaszcza że miała na to czas w okresie 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, przewidzianego w dotychczasowej umowie o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną. Dodał, że niewielki udział powoda i fakt, że we wspólnocie mieszkaniowej ma lokal użytkowy - prowadzi do wątpliwości, czy uchwała narusza interes powoda, a wniesione powództwo wydaje się więc być bardziej przejawem realizacji interesów spółki komunalnej.

Zauważył także, że wobec zarzutów powoda o niezawiadomieniu go o podjęciu uchwały, powództwo należałoby uznać za przedwczesne.

Wniósł o oddalenie wniosku o zabezpieczenie powództwa, by nie komplikować sytuacji pozwanej, która chce działać dalej bez udziału podmiotu, któremu wypowiedziała umowę.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód jest członkiem pozwanej wspólnoty z udziałem 87/10000 jako właściciel lokalu użytkowego.

Zaskarżoną uchwałą wspólnota podjęła 28.09.2020 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów. Wypowiedziano w niej umowę o zarządzaniu i administrowaniu nieruchomością wspólną spółce komunalnej. Za podjęciem tej byli właściciele z 91,05 % udziałów, czyli wszyscy, którzy wzięli udział w głosowaniu.

bezsporne (nadto dowody : uchwała – k. 11, wyciąg z ksiąg wieczystych – k. 12, 16)

Analogiczne uchwały podjęto w zbliżonym czasie także w innych wspólnotach.

dowód: uchwały – k. 19-10 (jak i fakt znany sądowi z urzędu, gdyż powód zaskarżył więcej uchwał)

Pismem z 9.10.2020 r. powód poinformował pozwaną, że dowiedział się o spornej uchwale i zgłosił swoje zastrzeżenia.

dowód: pismo – k. 21

Pozwana w obszernej odpowiedzi uzasadniła swoją decyzję, wskazując na uchybienia w pracy dotychczasowego wykonawcy umowy o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną

dowód : pismo – k. 22-23

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie podlegało uwzględnieniu.

Na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali (dalej uwl) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Mając na uwadze, że strony przytoczyły kluczowe poglądy z orzecznictwa i doktryny co do przedmiotowego powództwa - sąd poprzestanie tylko własnej ocenie prawnej w tej konkretnej sprawie. Widoczne bowiem jest, że nie ma sprzeczności między orzeczeniami, których tezy mogą się różnić, gdyż kluczowa jest skonkretyzowana ocena tego, co wydarzyło się w danej wspólnocie. Są one różnej wielkości, mają różne potrzeby i zasady swojego funkcjonowania.

Także konkretna uchwała może budzić mniejsze lub większe zainteresowanie. Dlatego odstępstwa formalne mogą mieć wpływ na podważenie uchwały, gdy są istotne i należałoby spodziewać się innej decyzji.

Zaznaczyć także należy, że to właściciele lokali decydują o wspólnocie, którą tworzą. Natomiast ingerencja sądu ma przede wszystkim charakter gwarancyjno-ochronny.

Przechodząc do oceny przedmiotu sporu - sąd wpieryw zauważył, że strony bardzo rozbudowały argumentację nie tylko na piśmie, ale także w toku rozprawy, co wobec obszerności szczegółowych wywodów nie było możliwe do pełnego odnotowania wobec konieczności zachowania należytej precyzji. Stanowiska ogniskowały się jednak głównie do kwestii zaznaczonych w powództwie, tj. że powód nie został powiadomiony o głosowaniu, więc nie mógł wziąć udziału w dyskusji nad uchwałą, by podać swoje argumenty innym głosującym i dlatego uważa, że głosujący nie mieli dostatecznego rozeznania i ich decyzja przeczy zasadom prawidłowego zarządzania. Według powoda jest to widoczne także w treści samej uchwały, gdyż nie określa dalszej organizacji prowadzenia spraw wspólnoty po rozwiązaniu umowy.

Wobec przedstawionego zakresu sporu sąd stwierdził brak podstaw do uchylenia uchwały. Niemal wszyscy właściciele byli za jej podjęciem i z niczego nie wynikało, co by zmienił udział powoda w głosowaniu. Tak podjęta decyzja nie wydaje się przypadkowa, a przy tym obszerna odpowiedź udzielona powodowi powinno być prowadzić do zaniechania występowania z powództwem, jeśli nie chciał wykazywać, że zarzuty postawione dotychczasowemu kontrahentowi umowy o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną, nie mają znaczenia. Jeżeli faktycznie był zainteresowany przestrzeganiem zasad prawidłowego zarządu, już dawno powinien był mieć rozeznanie w tym, że są tak liczne i poważane zastrzeżenia członków wspólnoty. Nie mogły one powstać ad hoc wobec obszerności uzasadnienia, jakie podała wspólnota w odpowiedzi na pismo powoda. Faktycznie należałoby opowiadać się za tym, by umożliwić wypowiedzenie się wszystkim członkom wspólnoty, ale w sytuacji niniejszej sprawy, skoro miała być wypowiedziana umowa spółce komunalnej - w naturalny sposób uznano za zbędne/bezcelowe włączenie powoda w głosowanie, zwłaszcza że polegało ono na indywidualnym zbieraniu głosów i wymagałoby dodatkowego wysiłku wobec powszechnie znanych obostrzeń pandemicznych (vide informacje w prasie) stosowanych w urzędzie powoda (i nie tylko). Trudno też uznać, że doszło do naruszenia interesu powoda (i jakiego), który powinien być uwzględniony mimo innego określenia interesu wspólnoty mieszkaniowej przez pozostałych jej członków, patrzących przez pryzmat zarządu lokalami mieszkaniowymi. Sąd zatem nie powinien był ingerować w decyzję wspólnoty, jak i w konsekwencji tego – nie uwzględnił wniosku o zabezpieczenie powództwa, gdyż zabezpieczenie powództwa służy zagwarantowaniu stronie ochrony do czasu rozstrzygnięcia sprawy zgodnie z jej żądaniem, a wobec tego może być zastosowane, gdy uprawdopodobniona jest możliwość ziszczenia się takiego orzeczenia przy jednoczesnym stwierdzeniu innych względów uzasadniających wcześniejsze udzielenie ochrony (art. 730¹ kpc). Ocenność tej sprawy nie wydaje się być na tyle duża, by sąd wstrzymywał działanie wspólnoty w zakresie nowej organizacji bieżącego funkcjonowania przez dłuższy czas, ze względu na ewentualność zmiany wydanego wyroku.

Za zbędne sąd uważa rozważanie zarzutu przedwczesności powództwa, skoro powód zdecydował się na zaskarżenie uchwały, a zastrzeżony termin służy zagwarantowaniu mu przygotowania powództwa. Przy tym nie można być tak, że przez niedoręczenie uchwały, członek wspólnoty zostanie pozbawiony możliwości jej zaskarżenia.

O kosztach rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z § 8 ust. 1 w zw. z § 20 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanego o zastosowanie podwyższonej stawki, gdyż znaczny nakład pracy przy tego rodzaju sprawach bywa oczywisty, zwłaszcza że rozstrzygane są w I instancji przez tut. sąd, a skoro ustawodawca przewidział stawką ryczałtową - pozostaje ją stosować, gdy sprawa nie odbiega w swym przebiegu od innych.