

Sygn. akt: I C 628/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 maja 2021 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Łucja Oleksy-Miszczuk
Protokolant:	sekretarz sądowy Wioleta Motyczka

po rozpoznaniu w dniu 6 maja 2021 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa T. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...)

o uchylenie uchwały

- 1) oddała powództwo;
- 2) zasądza od powódki T. S. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) kwotę 377 (trzysta siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Łucja Oleksy-Miszczuk

**Sygnatura akt I C 628/20**

## UZASADNIENIE

Powódka T. S. wniosła o uchylenie w całości uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), o numerze (...) z dnia 17 września 2020 roku w sprawie powołania R. A. do zarządu Wspólnoty, z uwagi na naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie interesów powódki. W uzasadnieniu powołała się na konflikt istniejący między członkami Wspólnoty, okoliczność uprzedniego ustanowienia przez Sąd Rejonowy w Gliwicach zarządcy przymusowego i spór istniejący pomiędzy Gminą (...), a mężem powódki.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu podnosząc, że w/w uchwała nie została podjęta z naruszeniem prawa. Pozwana wskazała, że konflikt wewnątrz Wspólnoty, na który powołuje się powódka, a także brak możliwości współpracy pomiędzy stronami nie stanowi naruszenia art. 26 ustawy o własności lokali. Dla oceny prawidłowości podjęcia uchwały o wyborze członka zarządu bezprzedmiotowe są argumenty dotyczące sposobu wykonywania przez niego obowiązków. Nadto pozwana wskazała, że powódka nie wykazała na czym ma polegać wadliwość podjętej uchwały.

**Sąd ustalił:**

Stosunki własnościowe we Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. kształtują się w ten sposób, że Gmina (...) ma 0,868 udziałów, powódka 0,070, a kolejna trzecia właścicielka B. B. ma 0,062 udziały. W budynku łącznie znajduje się dziewięć lokali mieszkalnych oraz jeden lokal użytkowy, których właściciele tworzą wspólnotę mieszkaniową. Od roku 2015 zarząd nieruchomością wspólną wykonywał (...) sp. z o.o., na mocy umowy z dnia 10 listopada 2015 roku, z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu mieszkalnego w budynku, który to lokal został sprzedany powódce T. S. (na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 2 listopada 2015 roku zawartej w formie aktu notarialnego). Do 20 listopada 2018 roku mąż powódki B. S. pełnił w pozwanej Wspólnocie funkcję członka zarządu. Ponieważ Wspólnota nie wyłoniła nowego zarządu, a toczyły się w tym czasie postępowania sądowe, w których była stroną, Gmina (...) wnioskiem z dnia 10 kwietnia 2019 roku wystąpiła o ustanowienie zarządcy przymusowego dla nieruchomości wspólnej położonej przy ul. (...) w G.. Postępowanie niniejsze zawisło przed Sądem Rejonowym w Gliwicach i toczyło się pod sygn. akt II Ns 341/19. Postanowieniem z dnia 7 sierpnia 2020 roku w Sąd Rejonowy w Gliwicach ustanowił dla Wspólnoty zarządcę przymusowego w osobie R. M.. Postanowienie nie jest prawomocne.

W dniu 17 września 2020 roku Wspólnota podjęła uchwałę o numerze porządkowym (...) (zaskarżona uchwała). Uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powołano nią zarząd w osobie R. A., który jednocześnie zajmuje stanowisko kierownika Rejonu Obsługi Mieszkańców działającego przy (...) sp. z o.o. w G. (spółka, która w przeszłości w imieniu Gminy (...) zarządzała nieruchomością). Za uchwałą głosowała Gmina (...) posiadająca 86,8 % udziału, przeciw powódka posiadająca 7,00 % udziału, z kolei trzecia właścicielka posiadająca 6,20 % udziału wstrzymała się od głosu.

Członkowie pozwanej Wspólnoty pozostają w konflikcie. Między powódką, a pozwaną toczyły się również inne postępowania, w tym sprawa o sygn. I C 483/18 tut. Sądu o uchylenie uchwały z dnia 12 czerwca 2018r. nr (...) w przedmiocie wyrażenia zgody na wytoczenie powództwa przeciwko mężowi powódki B. S..

Ustaleń w zakresie stanu faktycznego przyjętego za podstawę do przeprowadzenia rozważań Sąd dokonał w oparciu o wszechstronną analizę całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Przywoływane przez powódkę okoliczności faktyczne nie były sporne. W tych warunkach Sąd pominął wnioski o przesłuchanie świadków i stron, albowiem okoliczność przywołane w tezach dowodowych zgłoszonych w tym zakresie wniosków były niesporne albo nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 k.p.c.).

### **Sąd zważył:**

Roszczenie powódki opiera się o przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, zgodnie z którym 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. Zgodnie z zasadą wynikającą z treści art. 6 k.c. ciężar wykazania i udowodnienia, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z umową właścicieli lokali lub narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne, a zatem na powódce.

Wywody powódki co do niezgodności zaskarżonej uchwały z prawem, w tym z art. 26 u.w.l., nie są trafne. W art. 18 i 20 u.w.l. określone zostały zasady wyboru zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Przedstawiony tam tryb postępowania stanowi ustawową regułę i ma pierwszeństwo przed ingerencją organów zewnętrznych (sądu) w sprawy wspólnoty. Zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy dopiero jeżeli zarząd nie został powołany lub pomimo powołania nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, każdy właściciel lokalu może żądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez Sąd, który określi zakres jego uprawnień oraz należne mu wynagrodzenie. Ustanowienie zarządcy przymusowego stanowi zatem sytuację wyjątkową i może mieć miejsce tylko wtedy, kiedy zarząd nie został powołany lub nie wypełnia swoich obowiązków, albo wypełnia je niezgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. Ustanowienie zarządcy przymusowego nie wyłącza uprawnień wspólnoty do powołania zarządu, a więc do powrotu do ogólnych reguł zarządu nieruchomością wspólną. Powołanie zarządu po wydaniu przez Sąd orzeczenia w przedmiocie

ustanowienia zarządcy przymusowego samo w sobie nie stanowi obejścia prawa. Dla oceny prawidłowości podjęcia uchwały o wyborze członka zarządu z punktu widzenia zgodności tej uchwały z prawem całkowicie bezprzedmiotowe są argumenty dotyczące sposobu wykonywania przez zarząd obowiązków w przyszłości, czy istniejących w we wspólności konfliktów między właścicielami.

Okoliczności te (sposób wykonywania zarządu, czy konflikty mogące naruszać interes poszczególnych właścicieli) mogą być brane pod uwagę przy ocenie zarzutów dotyczących naruszenia uchwałą zasad prawidłowego zarządu ewentualnie naruszenia interesów skarżącego. Taka sytuacja ma miejsce gdy z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia uchwała jest skarżącego właściciela niekorzystna bądź ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Naruszenie interesów właściciela lokalu czy naruszenie zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną musi mieć jednak charakter rzeczywisty i obiektywny. W niniejszej sprawie powódka w żaden sposób nie wykazała rzeczywistego i obiektywnego naruszenia zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną. Jej argumentacja sprowadzała się do prognozowania, że zarząd będzie wykonywany nieprawidłowo, przy czym powódka nie powołuje żadnych konkretnych faktów pozwalających przypuszczać, że w istocie tak będzie. Argumentacja powódki sprowadza się do zaakcentowania konfliktu między właścicielami lokali, co samo w sobie nie przesądza o braku możliwości prawidłowego sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, a tym bardziej o naruszeniu zasad prawidłowej gospodarki przez podjęcie uchwały o wyborze zarządu. Również bez znaczenia z tego punktu widzenia jest argument, iż w toku postępowania o ustanowienie zarządcy przymusowego Prezes Zarządu (...) Spółka z o.o. A. T. wykazał się nieznanymi problemami pozwanej wspólnoty i stanu nieruchomości – wszak do zarządu wybrany został nie A. T., tylko R. A., a okoliczność czy i jaką wiedzę ma na temat sytuacji pozwanej i nieruchomości wspólnej A. T. jako prezes Spółki, w której R. A. jest zatrudniony, jest bez znaczenia dla oceny kompetencji tego ostatniego do wykonywania funkcji zarządu Wspólnoty.

Również sam fakt, że powołany uchwałą jedyny członek zarządu jest zatrudniony w spółce, która w przeszłości w imieniu Gminy (...) zarządzała nieruchomością i z którą powódka pozostaje w konflikcie nie może być wystarczającym powodem do uznania, że narusza to interes Wspólnoty bądź jej członka. Ustawa dopuszcza powołanie do zarządu także osoby spoza grona właścicieli (art. 20 ust. 1 u.w.l.). Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszani w czynnościach lub odwołani (art. 20 ust. 2 u.w.l.), a w braku zarządu (po jego odwołaniu czy rezygnacji) członkowie wspólnoty uprawnieni są do powołania nowego zarządu, bez względu na subiektywne odczucia jednego z członków wspólnoty.

Powódka nie wykazała również aby na skutek podjęcia zaskarżonej uchwały doszło do naruszenia jej interesów. Dla stwierdzenia takiego naruszenia niewystarczające jest samo niezadowolenie powódki z wyników głosowania, ani sam fakt wejścia do zarządu kandydata zgłoszonego przez członka wspólnoty, z którym powódka pozostaje w konflikcie. Naruszenie interesu właściciela lokalu o jakim mowa w art. 25 u.w.l. jak już wyżej podkreślono, musi mieć charakter obiektywny i rzeczywisty. Oczywistym jest, że interesy poszczególnych członków wspólnoty mogą być rozbieżne, a nawet sprzeczne ze sobą. Za uchwałą naruszającą interes właściciela w sposób uzasadniający jej uchylenie w oparciu o przepis art. 25 u.w.l. może być jednak uznana tylko taka, która realizuje interesy wspólnoty w sposób bezprawny czy nieuzasadniony gospodarczo, kosztem właściciela lokalu, naruszając jego interesy majątkowe bądź uprawnienia wynikające z przysługującego mu prawa własności. Tak rozumianego naruszenia interesów powódka nie wykazała. Z całą pewnością interes powódki nie został naruszony w rozumieniu art. 25 u.w.l. poprzez fakt, że wybór zarządu może doprowadzić do zrealizowania przez pozwaną zamiaru podjęcia kroków prawnych przeciwko mężowi powódki B. S.. Czynności takie nie będą miały bezprawnego charakteru i o ile są zasadne będą stanowiły realizację obowiązku prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną. Do oceny zasadności wysuwanych przez Wspólnotę roszczeń będzie władny jednak wyłącznie sąd rozpoznający owe roszczenia i rozstrzygający związany z nimi spór. Interes powódki w niedopuszczeniu do zawiśnięcia tego sporu nie zasługuje na ochronę prawną w trybie art. 25 u.w.l.

Na marginesie należy zaznaczyć, że przedstawione przez stronę pozwaną w odpowiedzi na pozew wywody co do podejmowania uchwał w sprawach zwykłego zarządu nieruchomością wspólną oraz w sprawach przekraczających taki zwykły zarząd i zastosowania art. 199 i 201 k.c. w ocenie Sądu nie znajdują zastosowania w niniejszej sprawie, a to

z uwagi na brzmienie art. 23 ust. 2 u.w.l., który jednoznacznie reguluje kwestie podejmowania uchwał większością głosów, stanowiąc zarazem przepis szczególny do zasad sprawowania zarządu przez współwłaścicieli określonych w kodeksie cywilnym.

Mając powyższe na względzie z braku przesłanek do uchylenia uchwał na podstawie powołanych wyżej przepisach, Sąd oddalił powództwo, o kosztach orzekając na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokacie z dnia 22 października 2015 roku.

SSO Łucja Oleksy-Miszczuk