

Sygn. akt:I C 769/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lipca 2022 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Hajduk
Protokolant:	Monika Atała

po rozpoznaniu w dniu 22 czerwca 2022 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa A. D., B. B. (1), J. N.

przeciwko (...) w Z.

o uchylenie uchwał

1. uchyła uchwały pozwanej (...) w Z. (...) z dnia 19 czerwca 2019r., nr(...) z dnia 19 czerwca 2019r., nr (...) z 26 czerwca 2021 i nr (...) z 26 czerwca 2021r.

2. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 1160zł (tysiąc sto sześćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania

SSO Wojciech Hajduk

IC 769/21 UZASADNIENIE

Powodowie A. D., B. D. i J. D. N. w pozwie przeciwko pozwanej (...) w Z. domagali się uchylenia uchwał: nr (...) i nr (...) z 19.06.2021 oraz nr (...) i nr (...) z 26.06.2021.

W żądaniu ewentualnym wnieśli o ustalenie nieistnienia ww. uchwał.

Uzasadnili, że wspólnota liczy 4 członków. Powodowie są członkami wspólnoty. Nie zostali zawiadomieni o zebraniu 19.06.2021 Nie zostały im doręczone projekty uchwał, nie znane jest im uzasadnienie ich podjęcia. Powoduje to naruszenie przepisów o zwoływaniu zebrań, podejmowaniu uchwał i liczeniu głosów. Uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i ich interesy. Wątpliwości budzą wielkości udziałów A. P. i G. W.. Informacje o uchwałach podają ich udziały na 51.79%, a drugim razem 51,80%. Wg planu gospodarczego powierzchnia wspólnoty to 453,49m kw. Wg rachunku firmy (...) lokal B. B. (1) zajmuje powierzchnię 117,70m.kw co stanowi 25,95% nieruchomości. W księdze wieczystej lokal B. B. (1) ma 158,78m.kw. Wątpliwe jest czy głosy policzono poprawnie. Od momentu powstania wspólnoty czynności zarządu pełniła nieodpłatnie B. B. (1), uchwały były podejmowane jednomyślnie. Z tej przyczyny wydawanie środków na podmiot zewnętrzny jest zbędne i niegospodarne. Uchwała zezwalająca na modernizację instalacji stanowi zbędny wydatek, bardziej potrzebne jest remontowanie kominów i remont dachu. Wspólnota dysponuje kwotą około 30.000zł do zaciągnięcia kredytu nie jest potrzebna pomoc zewnętrznego podmiotu

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa. Wskazała, że uchwały przyjęto prawidłowo. Na ich podstawie zarząd w osobach G. W. i A. P. podpisał umowę o zarządzanie ze spółka (...). Powodowie mieli możliwość uczestniczenia w zebraniu, informację wywieszono na klatce schodowej z zachowaniem ustawowego terminu, przepisy nie nakładają obowiązku doręczania przed zebraniem projektów planowanych uchwał. Udział właścicieli w nieruchomości wspólnej wynika z Księgi wieczystej. Wspólnota zdecydowała się na zewnętrznego profesjonalnego zarządcę, bo czynności wykonywane przez B. B. (1) były niezadowolające i wykonywane nieprawidłowo, a posiadanie takiego zarządcy jest dzisiaj normą. Dokonanie modernizacji instalacji elektrycznej było pilne bo zagrażało bezpieczeństwu, nie ma przeszkód by powodowie zwrócili się do zarządcy o remont dachu.

USTALENIA FAKTYCZNE

Pozwana wspólnota składa się z 4 lokali, których właścicielami są G. W., A. P., B. B. (1) oraz w odniesieniu do lokalu (...) współwłaścicielami są A. D. i J. N.. Od momentu powstania wspólnoty czynności związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną pełniła B. B. (1), zarządzała jej finansami, prowadziła rozliczenia. Od 2005r. w zarządzaniu pomagał jej A. P.. Od 2017r. nie zorganizowano żadnego zebrania właścicieli. Z dniem 1.01.2020r. na skutek zmiany przepisu art. 20ust1 ustawy o własności lokali, którego nowe brzmienie nadał art. 7 pkt 3 ustawy z 13.06.2019r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw, pozwana przekształciła się w tzw. dużą wspólnotę

Od dłuższego czasu właściciele lokali pozwanej wspólnoty nie potrafili się porozumieć co do koniecznych remontów w tym naprawy kilkudziesięcioletniej instalacji elektrycznej w klatce schodowej, naprawy kominów czy dachu. B. B. (1) nie wyrażała zgody na zainstalowanie ogrzewania gazowego w lokalach A. P. i G. W.. [zeznania świadka M. P. k-139-140; zeznania powodów k-141-144 i członków zarządu pozwanej A. P. i G. W. k-144-145]. W 2021r. A. P. i G. W., którzy łącznie dysponowali udziałami 51,8% w nieruchomości wspólnej, uzyskali informację, że mogą uchwalić zmiany w zarządzaniu wspólnotą, zlecić zarząd firmie zewnętrznej. Wywiesili informację o planowanym zebraniu właścicieli lokali w dniu 19.06.2021r, na które powodowie nie przyszli [zgodne zeznania stron]. W dniu 19.06.2021r podjęto uchwały (...) oraz(...).

Uchwała (...) dotyczyła:

-wyrażenia zgody na modernizację instalacji elektrycznej części wspólnej budynku z doprowadzeniem nowych przewodów do lokali mieszkalnych na kwotę do 20.000zł

-upoważnienia zarządu do podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do uzyskania stosownych pozwoleń od właściwych organów administracyjnych i nadzoru budowlanego, przeprowadzenia przetargu, negocjacji lub innej formy wyboru wykonawcy wymienionych w § 1 prac remontowych, dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane oraz do zawarcia umów w imieniu wspólnoty mieszkaniowej na wykonanie prac remontowych, o których mowa w § 1 mniejszej uchwały. W przypadku przekroczenia kwoty wymienionej w §1 o więcej niż 10% Zarząd Wspólnoty jest zobowiązany uprzednio do uzyskania akceptacji właścicieli lokali w formie uchwały.

Za jej przyjęciem głosowali A. P. i G. W., posiadający 51,8% udziałów w nieruchomości wspólnej [uchwała (...) k-54; odpisy KW powodów k-72 i 64, których udziały wynoszą 2430/10000 dla B. B. oraz 2390/10000 dla A. D. i J. N.- łącznie udział powodów wynosi 48,2%].

Uchwała (...) obejmowała zmianę sposobu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, odwołanie dotychczasowego zarządu i przekazanie zarządzania wspólnotą mieszkaniową firmie (...) w dniu 01.08.2021r. z pełną dokumentacją prowadzoną przez Zarząd Wspólnoty oraz poprzednich zarządców. Za uchwałą głosowali A. P. i G. W. [uchwała (...) k-58].

W dniu 26.06.2021 w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęto uchwały nr (...) i (...).

Uchwała (...) dotyczyła zlecenia z dniem 01.08.2021 r. (...) przy ul. (...) w Z. firmie (...) Sp. z o.o. w Z., ustaleniu wynagrodzenia zarządcy w wysokości 1.10 zł/m powierzchni użytkowej miesięcznie, udzieleniu G. W. i A. P. pełnomocnictwa do podpisania umowy w imieniu wspólnoty z nowym zarządcą [uchwała (...) k-52].

Uchwała (...) obejmowała przyjęcie planu gospodarczego na 2021r., ustalenie zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną 4,86zł/m.kw, upoważnienie zarządcy do odpowiednich zmian w opłatach w przypadku podwyższenia przez dostawców cen za świadczone usługi takie jak: dostawa energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali i podgrzania wody, dostawa zimnej wody i odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości stałych i inne do zawarcia z wykonawcą umowy na roboty objęte niniejszą uchwałą. Oby dwie zostały uchwalone głosami A. P. i G. W. [uchwała k-55].

Na podstawie uchwały (...) z 19.06.2021r. I. W. przeprowadził wymianę instalacji elektrycznej. Wykonanie prac zlecił G. W., po rozeznaniu cen usług w internecie [zeznania świadka I. W. k-141].

W dniu 4.08.2021 w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęto uchwałę o wyborze zarządu wspólnoty w osobach G. W. i A. P.. Uchwałę podjęto ich głosami [uchwała k-59].

ROZWAŻANIA PRAWNE

Zgodnie z art.25 ust 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.o własności lokali termin do zaskarżenia uchwał jest 6 tygodniowy od podjęcia na zebraniu lub powiadomienia o podjęciu w trybie indywidualnego zbierania głosów. Termin został dochowany. Pierwsze zaskarżone uchwały podjęto 19.06.2021, pozew nadano 29.07.2021r.

Pozwana wspólnota posiada 4 lokale. Z dniem 1.01.2020 przekształciła się z tzw. małej wspólnoty mieszkaniowej w dużą wspólnotę (art. 20 ust1 ustawy o własności lokali). Zgodnie z art. 20 ust 1 u.w.l. jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna. Należy podkreślić, że zarząd wykonywany przez samych współwłaścicieli w tzw. Małej wspólnotcie jest określany mianem bezpośredniego właścicielskiego (art. 19 uwl). Uregulowanie dotyczące zarządzania małą wspólnotą jest kompletne nie stosuje się do niego reguł z art. 20u.w.l. i nast. Właściciele lokali w małej wspólnotcie mogą jednak ten ustawowy sposób zarządu zmienić, co wymaga zawarcia umowy o zmianie sposobu zarządu i w tym trybie mogą np. postanowić, że do zarządu nieruchomości zastosowanie będą miały przepisy ustawy o własności lokali regulujące zarząd nieruchomością wspólną. Mogą postanowić również, że zarząd nieruchomości sprawowany będzie przez organ, jakim jest zarząd wspólnoty mieszkaniowej. Taka decyzja musi jednak pochodzić od wszystkich właścicieli, wymaga zawarcia umowy o sposobie zarządu według zasad wynikających z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali co oznacza, że winna mieć formę aktu notarialnego pod rygorem nieważności (SN 7.10.2009 IIICZP 60/09)

W sprawie nie wykazano w jakim trybie powódka B. B. (1) i A. P.. zarządzali nieruchomością wspólną do 2020r, nie powołano się na żaden dokument o ustanowieniu zarządu. Należy więc uznać, że do 2020r. wspólnota działała w oparciu o przepisy art. 199kc i nast. w zw. z art. 19 u.w.l., a nadto, że po zmianie treści art. 20 ust.1 uwl z dniem 1.01.2020r. nie dopełniła obowiązku wyboru zarządu i do 4.08.2021 funkcjonowała bez tego organu. Odnosząc się do poszczególnych uchwał należy wskazać, że nie można ich uznać za zgodnymi z przepisami prawa.

Uchwała nr (...) 19.06.2021 wyrażała zgodę na modernizację instalacji elektrycznej części wspólnej budynku z zastrzeżeniem by remont nie przekroczył 20.000zł, upoważniła zarząd do uzyskania pozwoleń, przeprowadzenia przetargu, negocjacji lub innych form wyboru wykonawcy i do zawarcia umowy. Zarzut naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i naruszenia interesów pozostałych właścicieli jest uzasadniony. Udzielenie zgody na uznaniowe działania zarządu przy wydatkowaniu środków wspólnoty, bez koniecznej i racjonalnej weryfikacji wydatków, bez wcześniejszej weryfikacji ofert, bez przedstawienia dokumentacji finansowej, zakresu koniecznych prac i ich oszacowania stanowi naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, narusza interesy właścicieli, którzy muszą pokryć te koszty i stanowi przejaw braku dbałości o finanse. Uchwała taka

nie pozwala na weryfikację, czy ustalona górna granica kosztów remontu nie jest istotnie zawyżona. Ponadto nie przeprowadzono dyskusji nad koniecznymi remontami nieruchomości wspólnej, ich harmonogramem i zakresem. Uchwałę podjęto z inicjatywy dwóch właścicieli lokali, w czasie gdy we wspólnocie nie działał zarząd. Powoduje to, że żądanie uchylecia uchwały jest uzasadnione.

Uchwała (...) z 19.06.2021 odwoływała dotychczasowy zarząd (którego nie było) oraz o zmieniła sposób zarządu nieruchomością wspólną i powierzała go osobie prawnej - firmie (...). W świetle art. 18 ust 1 u.w.l. ustanowienie takiego sposobu zarządu nieruchomością wspólną poprzez powierzenie go osobie prawnej może nastąpić w dwóch sytuacjach, a mianowicie:

-w umowie o ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu [w razie sukcesywnego wyodrębniania dalszych lokali dotychczasowy sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu];

-w umowie zawartej w formie aktu notarialnego przez właścicieli poszczególnych lokali.

Jest więc oczywiste, że uchwała w swoim brzmieniu jest sprzeczna z art. 18 ust 1 uwl.

Uchwała (...) z 26.06.2021 zlecała zarządzanie nieruchomością wspólną firmie (...), udzielała pełnomocnictwa G. W. i A. P. do podpisania umowy o zarządzanie. Przepisy ustawy o własności lokali nie wykluczają możliwości powierzenia przez dużą wspólnotę czynności zarządu innej osobie [w tym osobie prawnej] w trybie przepisów kodeksu cywilnego. W takiej sytuacji powierzenie tych czynności będzie miało miejsce na mocy oświadczenia woli zarządu wspólnoty [wybranego uprzednio zgodnie z art. 20 ustawy], które to oświadczenie powinno szczegółowo określać zakres uprawnień zarządcy. W takiej sytuacji osoba, której powierzy się wykonywanie tych czynności będzie zarządcą w rozumieniu kodeksu cywilnego, a nie zarządem w rozumieniu art. 18 ust 1 i art.20 ustawy. Jednakże takie ustanowienie zarządcy zawsze będzie czynnością zarządu wspólnoty [w rozumieniu art. 22 ustawy o własności lokali]. Uchwała nie można zlecić zarządzania nieruchomością ani udzielić pełnomocnictwa do składania oświadczeń woli w imieniu wspólnoty innym osobom niż członkowie zarządu. Składanie oświadczeń należy do organu wspólnoty jaki jest zarząd. Tym samym uchwała jest sprzeczna z ww. przepisem art. 22 uwl.

Uchwała (...) z 26.06.2021 określiła zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu oraz plan gospodarczy z uwzględnieniem zarządcy-zarządu (osoby prawnej), który jak wyżej omówiono, został ustanowiony z naruszeniem przepisów prawa (obejmuje więc koszty, które nie powinny obciążać właścicieli), nadto upoważniła nieprawidłowo ustanowionego zarządcę do dokonywania zmian w opłatach w sytuacji podwyższenia cen usług. Narusza więc przepisy art. 21ust 1u.w.l. w zw. z art. 22 ust 1-3 u.w.l.,

W świetle powyższego na mocy art. 25 ust 1 uwl w pkt 1 wyroku uchylono zaskarżone uchwały w pkt 2 zasądzono od pozwanej na rzecz powodów kwotę 1160zł tytułem kosztów postępowania (opłatę od pozwu i wynagrodzenie pełn.§8ust1 pkt1 w zw z §20 Rozporządzenia w sprawie opłat za czynności adwokackie)