

Sygnatura akt II C 1068/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Łódź, dnia 17 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny w następującym składzie:

**Przewodniczący:** SSO Paweł Filipiak

**Protokolant:** Marta Witek

po rozpoznaniu w dniu 14 kwietnia 2015 r. w Łodzi

sprawy z powództwa S. Z.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w P.

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

oddala powództwo.

**Sygnatura akt II C 1068/14**

## UZASADNIENIE

W pozwie, który wpłynął do Sądu Okręgowego w Łodzi w dniu 18 lipca 2014 r. powód S. Z. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) w P. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa i zawarcia umowy z kancelarią (...) adwokatów i rzeczników patentowych w przedmiocie reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawie z powództwa S. Z. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej o zapłatę kwoty 16.918,27 zł przed Sądem Rejonowym w Pabianicach pod sygn. akt I C 703/14, podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów zakończonego w dniu 22 czerwca 2014 r. oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania.

W ocenie powoda, podjęcie zaskarżonej uchwały i okoliczności podpisania umowy z kancelarią prawną spowodowało naruszenie zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, a także naruszyło interesy trzech rodzin, niezgadających się z treścią podjętej uchwały, a nadto za podjęciem uchwały głosowała osoba nie posiadająca pełnomocnictwa od właściciela M. P. – pani L. Ł. dysponująca upoważnieniem podpisanym przez A. P. (pozew k. 2-5).

W odpowiedzi na pozew z dnia 8 października 2014 r. strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych (odpowiedź na pozew k. 66-68).

Sąd us talił następujący stan faktyczny :

Na terenie nieruchomości przy ul. (...) w P. funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa, której członkiem jest powód S. Z. – współwłaściciel lokalu nr (...) i inwestor (deweloper) oraz były administrator nieruchomości (bezsporne).

Między S. Z. a Zarządem Wspólnoty istnieje konflikt na tle rozliczeń należności powstałych podczas administrowania nieruchomością przez powoda (bezsporne).

S. Z. w 2014 roku wniósł przeciwko Wspólnocie do Sądu Rejonowego w Pabianicach powództwo o zapłatę kwoty 16.918,27 zł . Sprawa toczy się pod sygnaturą akt I C 703/14 (bezsporne)

W dniu 20 czerwca 2014 r. powodowi przedstawiono do podpisu projekt uchwały nr (...)w sprawie udzielenia pełnomocnictwa i zawarcia umowy z kancelarią (...) adwokatów i rzeczników patentowych w przedmiocie

reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawie I C 703/14 toczącej się przed Sądem Rejonowym w Pabianicach z wynagrodzeniem umownym 3.000 zł + VAT.

Powód na liście głosowania sporządził adnotację, że nie akceptuje uchwały, ponieważ Zarząd metodą manipulacji kosztami procesu chce obciążyć całą wspólnotę (lista głosowania k. 6 odw.)

W dniu 23 czerwca 2014 r. S. Z. został poinformowany, że w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwała nr (...) została podjęta. Za jej przyjęciem głosowało 67,09 % udziałów, przeciwko 25,29 % udziałów, wstrzymało się 7,62 % udziałów (pismo z dnia 22 czerwca 2014 r. k. 7).

W głosowaniu wzięło udział 12 osób uprawnionych do głosowania. W imieniu uprawnionego M. P. głos oddała pełnomocnik – L. Ł., na podstawie pełnomocnictwa z podpisem notarialnie poświadczonym z dnia 6 czerwca 2012 r. (pełnomocnictwo k. 69, lista głosowania k. 6).

Umowa powierzająca (...) spółce partnerskiej adwokatów i radców prawnych” prowadzenia sprawy o zapłatę z powództwa S. Z. przed Sądem Rejonowym w Pabianicach została zawarta w dniu 23 czerwca 2014 r. (umowa k. 13-14)

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o powołane dowody z dokumentów oraz zeznania stron, nie budzących, w tym zakresie, wątpliwości co do zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

Problematykę związaną z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 z późn. zm.). W sposób wyczerpujący określa ona zasady ustanawiania odrębnej własności lokali, prawa i obowiązki właścicieli lokali, zarząd nieruchomością wspólną oraz zasady działania wspólnoty mieszkaniowej, jej kompetencje, a także tryb i sposób podejmowania uchwał.

Na wstępie wskazać należy, iż zostały spełnione formalne wymogi dla skutecznego wniesienia powództwa o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty. Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1a powołanej ustawy właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli, albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zaskarżona uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, zaś o jej treści powód został powiadomiony w dniu 23 czerwca 2014 r., z kolei powództwo wniesiono w dniu 18 lipca 2014 r., a więc z zachowaniem 6 - tygodniowego terminu.

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 (art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali).

Istnieją cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu. Zauważyć przy tym należy, iż nie jest możliwe ani celowe opracowanie katalogu uchwał, które mogą być kwalifikowane, jako naruszające interesy właściciela. Jedynie tytułem przykładu można wskazać na uchwały, których następstwa sprowadziłyby się do zapewnienia "większościowym" właścicielom określonych korzyści kosztem właścicieli "mniejszościowych".

W ocenie S. Z. zaskarżona uchwała nr (...) naruszyła zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, a także naruszyła interesy trzech rodzin, nie zgadzających się z treścią podjętej uchwały poprzez obciążenie Wspólnoty kosztami reprezentacji w procesie sądowym dotyczącym należności przysługujących mu od sześciu członków Wspólnoty.

W orzecznictwie sądów powszechnych podkreśla się, że naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego (tak n.p. SA w W. w wyroku z 21.11.2013 r., VI ACa 611/13, Lex nr 1439324).

Naruszenie subiektywnego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu wspólnoty poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia jej uchylecia na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Naruszenie interesu w rozumieniu tego przepisu stanowi bowiem kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą (patrz: wyrok SA w Szczecinie z 8.05.2014 r., sygn. akt I ACa 778/13, Lex nr 1483842).

Zaskarżona uchwała nie godzi w interesy wspólnoty czy też jej poszczególnych właścicieli. Przeciwnie, regulacje podjętej uchwały zmierzają do zapewnienia reprezentacji Wspólnoty przed sądem przez fachowego pełnomocnika, co bezsprzecznie leży w jej interesie.

Powód może być zainteresowany w niezawarcie umowy z kancelarią prawną, jednak w sprawie I C 703/14 nie występuje on jako członek Wspólnoty lecz jako były administrator nieruchomości przy ul. (...) w P.. I tylko w tym charakterze posiada interes – ale tylko ekonomiczny – w tym, aby Wspólnota przed sądem występowała bez adwokata. Natomiast dla Wspólnoty – strony pozwanej w sprawie I C 703/14 – jak najbardziej wskazana jest pomoc prawna udzielana przez fachowego pełnomocnika. Zaskarżona uchwała zapewnia zatem powodowi jako członkowi Wspólnoty ochronę przez bezzasadnym roszczeniem.

Jako niezasadny uznał Sąd podniesiony zarzut wzięcia udziału w głosowaniu osoby nie posiadające pełnomocnictwa właściciela. Pozwana Wspólnota załączyła do akt sprawy kserokopię pełnomocnictwa z notarialnie poświadczonym podpisem M. P., wykazując tym samym legitymacje L. Ł. do partycypowania w głosowaniu nad podjęciem zaskarżonej uchwały.

Konkludując, zaskarżona uchwała nr (...) została podjęta w sposób prawidłowy (wymaganą większością głosów) i nie narusza przepisów prawa ani interesów członków wspólnoty, w tym powoda, co daje podstawy do oddalenia powództwa o wyeliminowanie jej z obrotu prawnego.