

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 maja 2022 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Maria Prusinowska

Protokolant: protokolant sądowy Justyna Wojciechowska

po rozpoznaniu w dniu 7 kwietnia 2022 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa R. G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...)/ Z. 32,34 w P.

o uchylenie uchwały

- 1. Uchyła wyrok zaoczny Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 3 stycznia 2022 r. wydany w sprawie XII C 1898/21 w całości,**
- 2. Oddala powództwo,**
- 3. Kosztami postępowania obciąża w całości powoda i z tego tytułu zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 377 zł.**

SSO M. Prusinowska

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym do Sądu Okręgowego w Poznaniu w dniu 13 sierpnia 2021 roku, powód - R. G. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) zebrania właścicieli (...) przy ul. (...) / Z. 32, 34 w P. podjętej w dniu 5 lipca 2021 r. Powód wniósł również o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

Uzasadniając motywy złożonego powództwa, powód wskazał, iż jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w P.. Dalej podał, że w dniu 5 lipca 2021 r. na portalu członków wspólnoty miała zostać zamieszczona uchwała w przedmiocie likwidacji ochrony fizycznej Wspólnoty Mieszkaniowej. W ocenie powoda przedmiotowa uchwała narusza jego prawa nabyte na podstawie warunków na jakich były oferowane i sprzedawane lokale mieszkalne przez spółkę (...) sp. z o.o., albowiem wyjaśnił, że jednym z kryteriów którymi kierował się przy zawarciu umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego była właśnie całodobowa ochrona.

Powód podkreślił, iż ochrona funkcjonowała przez cały okres czasu bardzo dobrze, zajmując się kwestiami, zarówno porządku i bezpieczeństwa, jak i strictly technicznymi [k. 1-2].

Wyrokiem zaocznym z dnia 3 stycznia 2022 r., sygn. akt XII C 1898/21 Sąd Okręgowy w Poznaniu uchylił kwestionowaną uchwałę, a kosztami postępowania obciążył pozwaną, zasądając z tego tytułu na rzecz powoda kwotę 200,- zł [k. 14].

Pismem z dnia 20 stycznia 2022 r., uzupełnionym następnie pismem z dnia 27 stycznia 2022 r. pozwana reprezentowana przez spółkę (...) sp. z o.o., zastępowaną przez profesjonalnego pełnomocnika złożyła sprzeciw od

wyroku zaocznego, wnosząc o jego uchylenie w całości i oddalenie powództwa, jak również o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie, pozwana wskazała iż powód nie wykazał w żaden sposób, by kwestionowana przez niego uchwała była sprzeczna z prawem, umową właścicieli albo naruszała zasady zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała jego interesy. Pozwana wskazała, iż brak jest przepisu regulującego ochronę nieruchomości wspólnej, współwłaściciele nie zawarli zaś w tym zakresie żadnej umowy. W ocenie pozwanej na uwadze należy mieć również fakt, iż w przypadku współwłasności zachodzi potrzeba wyważenia interesów wszystkich uprawnionych, co w oczywisty sposób stwarza ryzyko, iż niektórzy z nich mogą być niezadowoleni z podjętych rozstrzygnięć. Pozwana podkreśliła, iż członkowie wspólnoty podjęli decyzję o rezygnacji z ochrony z uwagi na rosnące koszty oraz brak bezwzględnej konieczności korzystania z niej [k. 23-25, 37-38].

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w P., dla którego Sąd Rejonowy P. (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dowód; odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) [k. 3-4].

Dnia 05 lipca 2021 r. w drodze indywidualnego zbierania głosów członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) / Z. 32, 34 w P. podjęli uchwałę nr 5/2021 w sprawie całkowitej likwidacji ochrony fizycznej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Za uchwałą głosowali właściciele reprezentujący (...) udziałów [58,40 %], przeciw uchwale głosowali właściciele reprezentujący (...) udziałów [15,32 %], wstrzymali się zaś właściciele reprezentujący (...) udziałów [1,44 %].

Uchwała podjęta została na wniosek członków wspólnoty, tj. L. G., Z. M., Z. i K. N.. Uchwała została uzasadniona wzrostem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz zbędnością stałej ochrony ze strony osób fizycznych oraz wystarczalnością ochrony sprawowanej przy pomocy domofonu i monitoringu.

Dowód; protokół z głosowania nad uchwałą podjętą w drodze indywidualnego zbierania głosów członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) / Z. 32, 34 w P. [k. 5], wydruk wiadomości mailowych w sprawie porządku obrad [k. 39-41], propozycja podjęcia uchwały na Corocznym Zebraniu Ogółu (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) / Z. 32, 34 w P. [k. 42-44].

W chwili zawierania przez powoda umowy sprzedaży stanowiącego jego współwłasność lokalu mieszkalnego Wspólnota Mieszkaniowa gwarantowała całodobową ochronę przez osoby fizyczne zatrudnione przez przedsiębiorcę świadczącego usługi ochroniarskie.

Dowód; informacje dodatkowe do umowy zarządzania nieruchomością wspólną [k. 6-7], wydruk materiałów reklamowych ze strony (...) [k. 8].

Powód kierował do spółki (...) sp. z o.o. wiadomości mailowe w których uskarżał się na ograniczenie zakresu ochrony

Dowód; wydruk wiadomości mailowej z dnia 13 lutego 2017 r. [k. 9].

Wyżej przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzony w toku niniejszego postępowania materiał dowodowy, w postaci wyżej przywołanych dokumentów, w tym urzędowych. Wyjaśniając ocenę ich autentyczności Sąd wskazuje, że żadna ze stron nie poddawała pod wątpliwość autentyczności dokumentów złożonych w trakcie postępowania, a brak było podstaw by czynić to z urzędu. Istotnie, część z w/w dokumentów została przedłożona w formie kserokopii, niemniej jednak strony postępowania nie zakwestionowały ich zgodności z oryginałami, przez co Sąd uznał kserokopie za wiarygodne, przyznając im prymat dowodów pośrednich, wskazujących na istnienie i treść dowodów właściwych, tj. bezpośrednich.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania powoda, bowiem były szczere i korespondowały z treścią dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się niezasadne, przez co nie zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie wyjaśnić należy, że zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali [Dz. U. z 2021 r., poz. 1048; dalej u.w.l.] 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.

Niezgodność z prawem w rozumieniu w/w przepisu to sprzeczność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa i może ona wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały przy czym zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały, tj. spowodowało, iż treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy [vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 14 stycznia 2021 r., sygn. akt I ACa 262/20].

Na podstawie art. 22 ust. 2 u.w.l. do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Procedura podejmowania uchwał uregulowana została przez art. 23 ust. 1 u.w.l., zgodnie z którym uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Stosownie zaś do ust. 2 uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

W świetle powyższych regulacji prawnych uznać należy, iż podjęta w niniejszej sprawie uchwała spełnia formalnoprawne przesłanki jej podjęcia, albowiem w jej procedurze nie popełniono żadnych uchybień. Innymi słowy, prawidłowy był zarówno sam tryb procedowania, jak również sposób obliczania głosów.

Zważywszy na fakt, iż problematyka zapewnienia ewentualnej ochrony nieruchomości wspólnej nie jest przedmiotem bezpośrednich regulacji normatywnych, jak również nie doszło do uregulowania tej kwestii w drodze umowy zawartej pomiędzy właścicielami lokalu, dalszej ocenie poddać należy jedynie kwestię tego, czy podjęcie uchwały o jej likwidacji prowadzi do naruszenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomością, bądź do naruszenia interesów powoda. Wynika to z faktu, iż z naturalnych przyczyn uchwała nie może być sprzeczna z rozwiązaniem, które nie obowiązuje.

O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić wtedy, jeśli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu (...) Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu cytowanego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Aby dokonać oceny treści uchwały w tych kategoriach,

strona powodowa powinna zgłosić zarzuty merytoryczne co do zaskarżonych uchwał i należycie je uzasadnić, przede wszystkim wykazać, na czym dokładnie miałyby polegać naruszenie jego interesu jako właściciela (...) Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja między potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą [vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 21 maja 2021 r., sygn. akt V AGa 501/19].

Uznać należy, iż w niniejszej sprawie podjęcie przedmiotowej uchwały było ekonomicznie uzasadnione w związku z rosnącymi kosztami utrzymania ochrony fizycznej. Likwidację ochrony uznać należy tym samym za uzasadnioną w świetle podstawowego celu funkcjonowania wspólnoty, tj. utrzymania nieruchomości w należyłym stanie. Oczywistym jest, że w tym zakresie często dochodzi do wazenia różnych przeciwstawnych rozwiązań. Wazenie takie oparte jest, co do zasady na ekonomicznym rachunku korzyści i strat. W niniejszej sprawie uznać należy, iż środki zaoszczędzone na likwidacji ochrony będą mogły być przeznaczone na inne cele, jak choćby fundusz remontowy, bez konieczności poszukiwania alternatywnych źródeł finansowych, które nie są przy tym niewyczerpane. Uznać należy, iż rosnące koszty utrzymania ochrony przy niemalejących wydatkach na utrzymanie nieruchomości w należyłym stanie technicznym, w dalszej perspektywie czasu mogłyby prowadzić do podwyższenia czynszu, bądź innych równoważnych opłat wspólnotowych. Partykularne interesy powoda dążącego do utrzymania ochrony i jego subiektywne odczucie o konieczności jej funkcjonowania bez względu na koszty, nie może być przy tym decydujące. Pamiętać należy bowiem, iż wspólnota mieszkaniowa, jak sama nazwa wskazuje stanowi pewną zbiorowość osób, a w takim stanie rzeczy oczywistym jest, iż interesy wszystkich jednostek nie będą zawsze zaspokojone. Tym samym, konieczne jest poszukiwanie racjonalnych kompromisów, a celowi temu ma służyć decydowanie o losach wspólnoty przy pomocy uchwał.

Uznać należy, iż dany członek wspólnoty może doprowadzić do uchylenia podjętej uchwały, która formalnie odpowiada prawu i ewentualnej umowie, tylko wówczas, gdy uchwała taka prowadziłaby do skutku krzywdzącego takie członka w oparciu o przede wszystkim zasady współżycia społecznego oraz interesy społeczne i gospodarcze.

Na gruncie niniejszej sprawy nie sposób zgodzić się z twierdzeniem, iż likwidacja ochrony fizycznej prowadziłaby do takiego pokrzywdzenia powoda, tym bardziej, iż rzeczona ochrona przy uwzględnieniu równie skutecznych i znacznie tańszych form zapewnienia bezpieczeństwa zbiorowego nie jest konieczna. Słusznie wskazali bowiem autorzy projektu uchwały, iż dla zapewnienia bezpieczeństwa zbiorowego w pełni wystarczające jest funkcjonowanie monitoringu oraz domofonów. W niniejszej sprawie nie doszło również do przyznania innym osobom praw, których został pozbawiony powód lub w korzystaniu z których został on co najmniej ograniczony.

Podkreślić należy przy tym, iż głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyłym stanie i pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną należy zatem rozumieć jako obowiązek wspólnoty do racjonalnego gromadzenia, przechowywania i wydatkowania wszelkich funduszy i czynienia użytku ze wspólnego mienia (nieruchomości wspólnej). Głównym kryterium tej racjonalności powinny być względy ekonomiczne, lecz nie jest to jedyne kryterium ocenne. Dodatkowo, w przypadku, gdy podstawę powództwa opartego na powyższym przepisie, stanowi zarzut naruszenia przez zaskarżoną uchwałą zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesów właściciela, sąd weryfikuje zasadność żądania, oceniając celowość gospodarczą i rzetelność decyzji wspólnoty mieszkaniowej [vide wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 21 października 2019 r., sygn. akt II C 611/17].

Nie jawi się też jako słuszne, zgodzić się z twierdzeniami powoda, iż przedmiotowa uchwała prowadzi do naruszenia jego praw słusznie nabytych. Ustawa o własności lokali jest regulacją z zakresu prawa prywatnego, mającego na celu prawidłowe uregulowanie wzajemnych stosunków właścicieli poszczególnych nieruchomości lokalowych i nieruchomości wspólnej. Na tym obszarze prawa, to same jednostki decydują o treści łączącego je stosunku prawnego [także w zakresie zarządu współwłasnością]. W sytuacji w której jednostki zatem chcą zmienić treść takiego stosunku, to mogą to pod pewnymi warunkami uczynić, co do zasady w każdym czasie. Wynika to z faktu, iż jednostki są względem siebie równe, a zatem nie pozostają w cieniu oddziaływania podmiotu silniejszego, jakim w obszarze prawa

publicznego jest państwo, co wymaga zapewnienia im wzmożonej ochrony prawnej, zwłaszcza przed arbitralnymi decyzjami o odebraniu lub umniejszeniu przysługujących uprawnień.

Konkludując, nie można przyjąć by podjęta uchwała naruszała w jakikolwiek sposób interesy powoda, czy też pozostawała w sprzeczności z obowiązującym porządkiem prawnym. W ocenie Sądu podniesione przez powoda argumenty nie dają podstaw do takiej oceny działania wspólnoty i skutkować muszą oddaleniem powództwa. Podsumowując, wobec bezprzedmiotowości powództwa, Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

Dokonując rozstrzygnięcia w zakresie kosztów postępowania, Sąd wyjaśnia iż orzekł na zasadzie wynikającej z treści art. 98 k.p.c., w myśl której strona przegrywająca proces obowiązana jest zwrócić na żądanie drugiej strony koszty niezbędne do celowej obrony. Wobec powyższego, zasądzono od powoda na rzecz pozwanej 377,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego pozwanej w stawce określonej w § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2018, poz. 265). Powyższe rozstrzygnięcie znalazło wyraz w punktach 1. i 2. sentencji wyroku.

Sędzia Maria Prusinowska

ZARZĄDZENIE

1. odnotować; zakreślić w kontrolce uzasadnień,
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem i pouczeniem, iż od niniejszego wyroku przysługuje apelacja do Sądu Apelacyjnego w Poznaniu za pośrednictwem Sądu Okręgowego w Poznaniu w terminie 14 dni od daty doręczenia, doręczyć - powodowi;
3. przedłożyć wraz z apelacją lub upływem terminu do jej wniesienia.

P., dnia 26 maja 2022 r. Sędzia Maria Prusinowska