

Sygnatura akt *IC 220/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze Wydział I Cywilny

w następującym składzie:

**Przewodniczący: SSO Urszula Wiewióra**

Protokolant: Agnieszka Dymitroca

po rozpoznaniu w dniu 28 maja 2014 r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa **S. S.**

przeciwko **Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) J.**

### **o uchylenie uchwały**

I. uchyla pkt 1 uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...)w J.z dnia 24 stycznia 2014r.

II. w pozostałej części powództwo oddala,

III. zasądza od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w J. na rzecz powoda kwotę 100 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

**Sygn. akt IC 220/14**

## UZASADNIENIE

Powód S. S.wniósł o uchylenie w całości uchwały nr (...) z dnia 24.01.2014r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)w J., oraz zasądzenie od pozwanej na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powód zarzucał, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z ustawą o własności lokali, a także z narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interesy powoda. Wskazał, że uchwała zmieniająca Regulamin Porządku Domowego ogranicza jego prawo do współzarządzania wspólnotą mieszkaniową, co narusza art. 27 ustawy o własności lokali. Podnosił, że wyrażone w spornej uchwale obostrzenia, co do kierowania przez właścicieli wniosków albo wezwań do organów wspólnoty nie znajdują odbicia w przepisach prawa, naruszają także dobre obyczaje, poprzez pozbawienie właścicieli możliwości uzyskiwania informacji od zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w J. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania, w tym z tytułu zastępstwa procesowego.

W ocenie pozwanej zaskarżona uchwała nie narusza przepisów prawa, ani zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, czy też interesów właścicieli. Zdaniem pozwanej, przedmiotowa uchwała nie wyłącza w żadnym wypadku możliwości nadzorowania spraw wspólnoty przez właścicieli poprzez wgląd w jej dokumentację, wykonywania kopii i odpisów, ani możliwości zwracania się do odpowiednich służb i urzędów. Pozwana zwracała uwagę, że powód i osoby z jego otoczenia kwestionują wszelkie działania wspólnoty, a w szczególności jej zarządu.

Na rozprawie 28.05.2014r. pełnomocnik powoda wskazał, że sporna uchwała narusza prawa powoda do składania zapytań i wniosków do zarządu. Wskazał także, że w razie podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów nie wszyscy właściciele są informowani o możliwości oddania głosów.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód S. S. jest właścicielem lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. (...) w J..

(bezsporne)

W dniu 24.01.2014r. właściciele lokali przy ul. (...)w J.podjęli w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...) wprowadzającą zmiany w Regulaminie Porządku Domowego Wspólnoty Mieszkaniowej w ten sposób, że w § 4, po pkt. 11, dodano pkt. 12 o treści:

„a. właściciele lokali zamierzający w trybie wnioskowym lub innym wzywać Wspólnotę i jej organy do określonego działania, które wywołują po stronie wezwanego niezbędne koszty odpowiedzi lub podjętych czynności, winien załączyć do wniosku lub wezwania dokument odpowiedniego profesjonalisty, potwierdzający słuszność stawianych twierdzeń lub zarzutów;

b. w przypadku zaniechania załączenia do wniosku lub wezwania stosownej dokumentacji profesjonalisty z danego zakresu, wspólnota wezwie właściciela do uzupełnienia swojego wystąpienia w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania, z tym zastrzeżeniem, iż uchybienie temu terminowi będzie skutkowało pozostawieniem wystąpienia właściciela bez rozpoznania.” (punkt 1 uchwały)

Ponadto dodany został do § 4 pkt. 13 o treści:

„tablice ogłoszeniowe znajdujące się na parterze budynku nr (...)przy ul. (...)w klatce schodowej nr (...)i (...) służą do celów służbowych wspólnoty. Umieszczenie wszelkich informacji na tych tablicach zarówno w ich wnętrzu, jak i na zewnątrz może odbywać się jedynie w celach informacyjnych, na rzecz ogółu i za wiedzą i zgodą Zarządu Wspólnoty.” (punkt 2 uchwały)

Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający łącznie 93,39 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

(uchwała wraz z listą głosowania k. 39-43)

W okresie od marca 1999r. do stycznia 2014r. w opisaney wyżej Wspólnocie Mieszkaniowej podjęto 68 uchwał, z czego 13 w drodze indywidualnego zbierania głosów. Od października 2013r. uchwały we wspólnocie zapadają wyłącznie w trybie indywidualnego zbierania głosów.

(zestawienie uchwał k. 24)

O podjęciu powyższej uchwały oraz jej treści powód został poinformowany pismem, które otrzymał 30.01.2014r.

(pismo pozwanego k. 8-9)

**Sąd zważył, co następuje:**

Powód opierał swoje żądanie na zasadzie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t.), w myśl którego, 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.

W ocenie powoda sporna uchwała nr (...) z 24.01.2014r. w zakresie punktu 1 naruszała – w sposób nieuzasadniony ograniczała, jego prawo do informacji dotyczących nieruchomości wspólnej, działania zarządu wspólnoty. Z kolei

punkt 2 teŝe uchwały ogranicza go w prawie do wŝpółkorzystania z nieruchomości, poprzez uniemoŝliwienie zawieszania na tablicach ogłoszeń własnych informacji. Ponadto powód zgłaszał zastrzeŝenia do sposobu przeprowadzania głoŝowań we Wspólnocie, a przede wszystkim braku informacji o treŝci projektów uchwał, które mają być poddane głoŝowaniu.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu formalnego wskazać naleŝało, ŝe przepisy ustawy o własności lokali umoŝliwiają również głoŝowanie, poza zebraniem właścicieli, również w trybie indywidualnego zbierania głoŝów. Jak wynika z dołączonej do uchwały nr (...) listy głoŝowania, za jej przyjęciem opowiedziała się zdecydowana większość właścicieli, dysponująca ponad 90 % udziałów w nieruchomości wspólnej, a zatem została ona przyjęta ustawową większością głoŝów. Ewentualny sprzeciw powoda nie skutkowałby nie podjęciem uchwały i nie miałby wpływu na jej treŝć. Ponadto, dopuszczalne jest, tak jak przyjęto to w pozwanej wspólnocie, informowanie właścicieli o moŝliwości oddania głoŝów w sprawie konkretnej uchwały w danym miejscu i terminie, za pośrednictwem tablicy ogłoszeń, co jest logicznym i zgodnym z zasadami doŝwiadczenia ŝyciowego rozwiązaniem w przypadku wspólnot wielolokalowych. Wówczas kaŝdy właściciel zainteresowany sprawami nieruchomości wspólnej ma moŝliwość wzięcia udziału w głoŝowaniu.

Za zasadne Sąd uznał zarzuty powoda dotyczące punktu 1 uchwały. Artykuł 27 i następane ustawy o własności lokali, przyznają kaŝdemu właścicieli – członkowi wspólnoty mieszkaniowej, prawo i obowiązek wŝpółdziałania w zarządzie nieruchomości wŝpólną. Naleŝy przez to rozumieć również prawo właściciela do wglądu w sprawy wspólnoty mieszkaniowej, otrzymywania informacji od zarządu dotyczące funkcjonowania wspólnoty, podjętych dziełań, czy teŝ przyczyn bierności, jak i kontroli dziełałności zarządu. Realizacja tych praw implikuje prawo właściciela do kierowania pytań, czy teŝ formułowania zarzutów, ŝądania wyjaśnień od członków zarządu. Oczywiście, zwłaszcza w przypadku tzw. duŝych wspólnot, moŝe to być pracochłonne, kłopotliwe. Niemniej, prawo to nie moŝe być ograniczane przez ogólnikowe, nieprecyzyjne zapisy w Regulaminie Porządku Domowego, które wywołują wątpliwości i wymagają karkołomnych wykładni, co zaprezentował w toku rozprawy pełnomocnik pozwanej. Sformułowania typu „niezbędne koszty odpowiedzi”, „dokument odpowiedniego profesjonalisty” są niejasne, co powoduje, ŝe w istocie zarząd moŝe w kaŝdej sprawie, takiej jak choćby na zapytanie, czy we wspólnocie wykonano przeglądkominiarski, ŝądać bliŝej niesprecyzowanego „dokumentu odpowiedniego profesjonalisty”. Ponadto w dodanym do § 4 punkcie 12 b sformułowano nazbyt restrykcyjny sposób uzupełniania braku formalnego wniosku, w tym tylko 7-dniowy termin do jego uzupełnienia. To wspólnota, jej zarząd, powinien podejmować dziełałania racjonalne i to w jego gestii leŝy minimalizowanie kosztów dziełałności wspólnoty (wszak nie kaŝdy wniosek właściciela musi od razu skutkować zleceniem opinii specjalisty, czy teŝ kontrolą). Pamiętać przy tym naleŝy, ŝe członkowie zarządu za swoją dziełałność pobierają (mogą pobierać) stosowne wynagrodzenie, a w zakresie ich dziełałności leŝy takŝe informowanie właścicieli o bieżących sprawach dotyczących nieruchomości wŝpólnej oraz o poczynaniach zarządu związanymi z nieruchomością wŝpólną. Podobnie, w ramach kosztów zarządu nieruchomością wŝpólną mieszczą się takŝe wydatki w zakresie udzielania właścicielom stosownych informacji, co jest nieodzowne dla prawidłowego funkcjonowania wspólnoty.

Zatem, Sąd podzielił zarzuty powoda w zakresie punktu 1 uchwały nr (...) z 24.01.2014r., co skutkowało jej uchyleniem.

W pozostałym zakresie powództwo nie zasłuŝywało na uwzględnienie. Powód powołując się na swoje uprawnienia jako wŝpółwłaściciela nieruchomości wŝpólnej nie dostrzega, ŝe nie jest to prawo bezwzględne i nie uprawnia go do podejmowania wszelkich dziełałania. Między innymi powinien korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych wŝpółwłaścicieli. Tablice ogłoszeń umieszczone w budynku wspólnoty, co nie wymaga głębszej analizy, słuŝą informowaniu właścicieli o sprawach wspólnoty, np. terminach zebrań właścicieli, informacji o zaleŝnościach z tytułu uiszczania kosztów zarządu nieruchomością wŝpólną, treŝci regulaminu porządku domowego, a zatem informacji związanymi z funkcjonowaniem wspólnoty mieszkaniowej. Umieszczanie na teŝe tablicy, zwłaszcza bez gody zarządu, innych ogłoszeń, mających prywatny charakter, prowadziłoby do chaosu, zaklejania informacji istotnych dla wszystkich właścicieli i mogłoby skutkować nieporozumieniami, konfliktami. Wszelka samowola w tym zakresie, z punktu widzenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością, jest niewskazana, a zatem zapis z punktu 2 spornej uchwały, naleŝało uznać za dopuszczalny, takŝe z punktu widzenia przepisów prawa. Powód musi w swoich dziełałaniach uwzględniać innych właścicieli, którzy mają prawo do nieskrepowanego zapoznawania

się z informacjami dotyczącymi nieruchomości wspólnej. Należy także zauważyć, że treść punktu 2 uchwały nie wyklucza zamieszczenia na tablicy ogłoszeń innych, niż wskazane wyżej informacje, niemniej, co zrozumiałe, musi się to odbywać za zgodą zarządu. Oprócz tego, skoro powód widzi potrzebę montażu tablicy na prywatne ogłoszenia właścicieli, powinien poddać taki projekt pod głosowanie członków wspólnoty.

Wobec faktu, że sprawa dotyczyła oceny, czy opisane postanowienia Regulaminu Porządku Domowego nie naruszają przepisów prawa i zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, a także uzasadnionego interesu powoda, nie zaś konfliktów i sporów właścicieli na tle korzystania z nieruchomości wspólnej, Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanej z zeznań świadków. Z kolei, wobec wyjaśnienia wszystkich spornych okoliczności, zbędne było dopuszczanie dowodu z przesłuchania stron.

Na marginesie wypada zauważyć, że obie strony winny uzmysłwić sobie konieczność współdziałania dla dobra wspólnoty i kompromisowego, polubownego rozwiązywania zaistniałych na tym tle problemów, konfliktów, bez kierowania spraw na drogę sądową, co powinno być ostatecznością.

Żądanie powoda zostało uwzględnione w 50 %, a zatem o kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. dzieląc je połówce w zakresie opłaty od pozwu oraz znosząc w zakresie kosztów zastępstwa procesowego. Wobec tego, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 100 zł, tytułem zwrotu połowy opłaty od pozwu.