

Sygn. akt I C 1876/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2015

**Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Marcin Śmigiel

Protokolant: Rafał Płóciennik

po rozpoznaniu w dniu 14 października 2015r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa M. K. i Ł. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...)we W.

o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 22 września 2014r.

I. oddała powództwo;

II. zasądza solidarnie od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 197 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 1876/14**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 grudnia 2014 r. powodowie M.i Ł. K.wnieśli o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W.nr (...)z dnia 22 września 2014 r. w sprawie zakupu urządzeń do koszenia trawnika na terenie części wspólnej oraz o zasądzenie na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

Zaskarżonej uchwale powodowie zarzucili:

1. naruszenie art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm., dalej: (...)) poprzez zbieranie podpisów przez osobę nieuprawnioną;
2. naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną poprzez czynienie wydatków z funduszu remontowego, zbieranego stosowanie do metrażu mieszkań, na urządzenia zbędne dla nieruchomości wspólnej;
3. naruszenie zasad współżycia społecznego;
4. naruszenie ich interesów poprzez nieinformowanie powodów o projektach uchwał, pomijanie ich przy podpisywaniu uchwał oraz poprzez wydawanie pieniędzy wspólnych z funduszu remontowego na urządzenia zbędne dla nieruchomości wspólnej, natomiast niewyrażanie zgody na wydawanie pieniędzy stosowanie do potrzeb nieruchomości wspólnej;
5. wadliwe i mogące wprowadzać w błąd sformułowanie § 2 uchwały, zgodnie z którym: "Osobami upoważnionymi do zakupu oraz dbałości o sprzęt wymieniony w § 2 będą właściciele p. D. Z., p. S. K. i p. J. S..

W odpowiedzi na pozew z dnia 16 czerwca 2015 r. strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) we W., reprezentowana przez Zakład (...) sp. z o.o. z siedzibą we W., zastępowany przez profesjonalnego pełnomocnika w

osobie radcy prawnego wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Odnosząc się do zarzutów powodów strona pozwana wskazała, że:

1. przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie wskazują kto decyduje o trybie podjęcia danej uchwały, a zatem przyjąć należy, że leży to w gestii zarządcy, albowiem to on, na mocy art. 21 (...) kieruje sprawami Wspólnoty. Jeżeli zatem zarząd podjął decyzję w przedmiocie danego sposobu głosowania nad uchwałą, a jej przedmiot nie obejmował spraw zarezerwowanych dla obowiązkowego corocznego zebrania właścicielskiego, to dokonał tego w sposób uprawniony. Zdaniem strony pozwanej nie ma znaczenia fakt, że dla zbierania głosów pod przygotowaną przez siebie treścią uchwały zarządca wyznaczył konkretną osobę (spośród członków Wspólnoty) skoro osoba ta należycie wywiązała się ze swoich obowiązków. Strona pozwana podkreśliła, że ani judykatura ani piśmiennictwo nie dyskwalifikują uchwały tylko z tej przyczyny, że osoba zbierająca głosy nie należy do członków organu osoby prawnej sprawującej zarząd. Nawet gdyby, jak twierdzą powodowie, uchwała nie została im przedstawiona do podpisu to stanowiłoby to co najwyżej naruszenie dobrych obyczajów albowiem uchwała zostaje podjęta w chwili wyrażenia przez innych członków głosów dających łącznie więcej niż 50 % głosów "za";

2. niezasadny jest zarzut naruszenia zasad prawidłowej gospodarki poprzez nieuzasadniony ekonomicznie zakup sprzętu kosztującego za łączną maksymalną kwotę 800 zł. Koszt ten obciążał będzie powodów w maksymalnej wysokości 108 zł. Zdaniem strony pozwanej maksymalny koszt zakupu sprzętu jest niewielki a wytoczenie powództwa w sprawie wynika wyłącznie z chęci eskalowania prowadzonego przez powodów konfliktu sąsiedzkiego. Podjęcie przez Wspólnotę decyzji o zakupie sprzętu do utrzymania trawnika w należyтым stanie podyktowane było obiektywną koniecznością i chęcią uniezależnienia się przez Wspólnotę od podmiotów zewnętrznych świadczących odpłatnie tego rodzaju usługi;

3. odnośnie zarzutu naruszenia zasad współżycia społecznego pozwany stwierdził, że sprowadza się on do tego, że skoro Wspólnota nie wyraziła zgody na nawiezenie tłucznia na wskazane przez powódkę miejsce, to teraz ona storpeduje jej inicjatywę w zakresie zakupu sprzętu który służyłby m. in. wizualnej estetyce posesji. Zdaniem strony pozwanej nie jest akceptowalne by uzależniać podjęcie jednej uchwały od podjęcia innej i aby w ten sposób realizować swoje interesy;

4. nieprawdą jest, że zarządca nie informował powodów o tym co się dzieje we Wspólnocie. To właśnie powodowie byli tymi z członków, którzy najczęściej kontaktowali się z nim i domagali szczegółowych danych, które z resztą były im przekazywane. Ewentualne niepoinformowanie o zaskarżonej uchwale wpływałoby co najwyżej na otwarcie terminu do jej zaskrżenia, lecz nie wpływa na jej ważność;

5. niezasadny jest zarzut wadliwego i mogącego wprowadzić w błąd sformułowania uchwały. Wbrew twierdzeniu powodów nie sposób z § 2 zaskarżonej uchwały wyprowadzić, że D. Z., S. K. i J. S. mieliby stać się właścicielami zakupionego sprzętu. Przeciwnie - użycie określenia "właściciele" w kontekście zbudowanego zdania wskazuje, że to nie zarządca będzie odpowiadał za sprzęt, lecz konkretni członkowie Wspólnoty - "właściciele". Nie ma również znaczenia fakt, że nie została wymieniona nazwa sprzętu, który ma być kupiony - wskazano bowiem jego cenę maksymalną.

### ***Sąd ustalił następujący, istotny dla rozstrzygnięcia, stan faktyczny sprawy:***

Powodowie M. i Ł. K. są właścicielami mieszkania nr (...) w nieruchomości położonej przy ul. (...) we W.. W budynku tym znajduje się łącznie osiem lokali mieszkalnych, tworzących wspólnotę mieszkaniową. Procentowy udział M. i Ł. K. w nieruchomości wspólnej wynosi 13,54 %.

### ***Dowód:***

odpis KW ne (...) k. 10-12

Zarząd częściami wspólnymi nieruchomości sprawuje (...) sp. z o. o. z siedzibą we W., której to spółce powierzono sprawowanie zarządu w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali.

**Dowód:**

odpis z KRS k. 64-65

wypis z aktu notarialnego repertorium A numer (...) k. 66-67

uchwała nr (...) k. 68-70

We wrześniu 2014 r. przeprowadzone zostało głosowanie nad uchwałą nr (...) w sprawie zakupu sprzętu do koszenia trawnika na terenie części wspólnej nieruchomości. Część głosów zebrana została na zebraniu w siedzibie (...) sp. z o. o. a część zebrana została w trybie indywidualnego zbierania głosów przez K. S., który przedstawiał uchwałę poszczególnym mieszkańcom. Uchwała przedstawiona została do podpisu również Ł. K., jednak odmówił on jej podpisania, wskazując, że musi skonsultować się w tej sprawie z żoną. Projekt uchwały przygotowany został przez zarząd, na prośbę mieszkańców.

Na zebraniu w grudniu 2014 r. powodowie poproszeni zostali o podpisanie uchwały, odmówili jednak, wskazując, że podjęta została ona we wrześniu oraz, że została ona już zaskarżona.

**Dowód:**

uchwała nr (...) z dnia 22 września 2014 r. k. 9-9v

zeznania świadka B. G. na rozprawie w dniu 26 sierpnia 2015 r., protokół rozprawy czas nagrania 00:15:02-00:39:47

zeznania świadka I. G. na rozprawie w dniu 26 sierpnia 2015 r., protokół rozprawy czas nagrania 00:39:47-00:52:32

zeznania świadka K. S. na rozprawie w dniu 26 sierpnia 2015 r., protokół rozprawy czas nagrania 00:52:32-01:03:29

zeznania świadka A. O. na rozprawie w dniu 14 października 2015 r., protokół rozprawy czas nagrania 00:04:19-00:46:15

przesłuchanie powódki M. K. na rozprawie w dniu 14 października 2015 r., protokół rozprawy czas nagrania 00:46:15-01:00:40

przesłuchanie powoda Ł. K. na rozprawie w dniu 14 października 2015 r., protokół rozprawy czas nagrania 01:00:40-01:11:59

przesłuchanie za stronę pozwaną członka zarządu K. O. na rozprawie w dniu 14 października 2015 r., protokół rozprawy czas nagrania 01:11:59-01:33:01

wydruk korespondencji e-mailowej k. 18

Na nieruchomości wspólnej znajduje się pas trawnika o wymiarach 3,3 x 12,2 m, co daje łącznie teren o powierzchni 40,26 mkw. Przed podjęciem uchwały trawnik koszony był przez jednego z mieszkańców za pomocą jego prywatnej kosiarki. Obecnie mieszkańcy wstrzymali się z zakupem sprzętu koszącego do czasu wydania orzeczenia w sprawie i trawnik koszony jest przez firmę sprzątającą.

**Dowód:**

dokumentacja fotograficzna k. 14-15

zeznania świadka B. G. na rozprawie w dniu 26 sierpnia 2015 r., protokół rozprawy czas nagrania 00:15:02-00:39:47

zeznania świadka I. G. na rozprawie w dniu 26 sierpnia 2015 r., protokół rozprawy czas nagrania 00:39:47-00:52:32

zeznania świadka K. S. na rozprawie w dniu 26 sierpnia 2015 r., protokół rozprawy czas nagrania 00:52:32-01:03:29

zeznania świadka A. O. na rozprawie w dniu 14 października 2015 r., protokół rozprawy czas nagrania 00:04:19-00:46:15

Podmiot sprzątający teren należący do Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) we W. posiada na wyposażeniu kosiarki i może w ramach zawartej ze wspólnotą umowy przeprowadzać koszenie trawnika.

### **Dowód:**

oferta na świadczenie usług porządkowych k. 13

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie i jako takie podlegało oddaleniu.

Powodowie M.i Ł. K., jako właściciele lokalu we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...)we W., zaskarżyli uchwałę nr (...) z dnia 22 września 2014 r. zarzucając jej w pierwszej kolejności uchybienia o charakterze formalnym, tj. niewłaściwe przeprowadzenie procedury głosowania w ten sposób, że podpisy pod uchwałą zbierane były przez jednego z mieszkańców K. S., który nie jest członkiem zarządu oraz zarzucając sprzeczność uchwały z interesami powodów i naruszenie zasad prawidłowego zarządu, poprzez czynienie zbędnych wydatków z funduszu remontowego.

Z mocy art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali 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. Powództwo w przedmiocie uchylenia uchwały może być wytoczone przeciwko wspólnotie mieszkaniowej 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.

Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być także wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. 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. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie (art. 23 ust. 1, 2, 3 (...)).

W ocenie Sądu nie zaistniały przesłanki uzasadniające uchylenie uchwały na podstawie art. 25 (...), tj. z powodu niezgodności z przepisami prawa, umową właścicieli, naruszenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub innego naruszenia interesu właścicieli.

W orzecznictwie przyjmuje się, że niezgodność uchwały wspólnoty mieszkaniowej z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzącego do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne skierowane przeciwko treści uchwały, jak i zarzuty formalne. Zarzuty formalne dotyczące procedury podjęcia uchwały mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2002r. IV CKN 1351/00, OSNC 2004/3/40, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004r. IV CK 543/03, OSNC 2005/7-8/132 wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 17 stycznia 2013 r., sygn. akt I ACa 786/12, LEX nr 1267235).

Przepis art. 23 ust.1 (...) interpretowany musi być przy uwzględnieniu istoty instytucji wspólnoty mieszkaniowej i celu dla którego jest ona powoływana. Wspólnota mieszkaniowa stanowi stosunek współwłasności powstający z mocy prawa, a jej skład określić można jako losowy, przypadkowy - przynależność poszczególnych członków

jest przymusowa i nie mają oni wpływu na dobór pozostałych współwłaścicieli. Celem zaś funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej jest sprawowanie zarządu na częściach wspólnymi nieruchomości - bezpośrednio lub poprzez powierzenie tego zarządu innemu podmiotowi. W tej sytuacji, celem zapewnienia bieżącego, sprawnego funkcjonowania wspólnoty niewłaściwym jest stosowanie wykładni skrajnie formalistycznej w odniesieniu do podejmowanych przez wspólnotę uchwał. Tego rodzaju rygoryzm skutkować mógłby bowiem niemożnością skutecznego podjęcia jakiegokolwiek uchwały.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że w trakcie zbierania głosów pod uchwałą w istocie doszło do naruszenia przepisów dotyczących procedury jej podjęcia. Zgodnie z art. 23 ust. 1 (...) uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Jak wskazali powodowie, a czemu nie zaprzeczyła strona pozwana, głosy pod uchwałą z dnia 22 września 2014 r. zbierane były częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez K. S., który jednak nie jest członkiem zarządu Wspólnoty. Powodowie nie wykazali jednak, że tego rodzaju naruszenie mogło mieć jakikolwiek wpływ na treść uchwały, a to na nich, zgodnie z art. 6 k.c. i art. 233 k.p.c. spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie.

W ocenie Sądu nie doszło również do naruszenia interesu powodów poprzez pominięcie ich przy podpisywaniu uchwały. Po pierwsze, jak ustalono w niniejszym postępowaniu, powodowie mieli możliwość zagłosowania za lub przeciw uchwale, z uprawnienia tego jednak nie skorzystali. Po wtóre, należy zauważyć, iż zaskarżona uchwała została podjęta wymaganą większością głosów, gdyż za powzięciem uchwały głosowali członkowie reprezentujący 73,65 % udziałów, a zatem, nawet gdyby powodowie głosowali przeciw przyjęciu uchwały to uchwała i tak zostałaby przyjęta.

W toku procesu powodowie nie wykazali również, aby zaskarżona uchwała naraziła ich interesy finansowe. Należy zauważyć, iż za uchwałą naruszającą interes właściciela lokalu uznaje się uchwałę zmierzającą do uzyskania przez określonych członków wspólnoty korzyści kosztem innych członków (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 13 maja 2014 r. sygn. akt VI ACa 1420/13 LEX 1483880). Nakład finansowy przypadający na powodów w związku z podjęciem zaskarżonej uchwały wynosi maksymalnie 108 zł, a zatem nie jest kwotą wygórowaną, jeśli porównać korzyści płynące z zakupu sprzętu koszącego dla wszystkich współwłaścicieli. W sytuacji, gdy interes pojedynczego właściciela nie pokrywa się z interesem większości interesy te muszą zostać wyważone. Podjęta uchwała mogłaby zostać uchylona tylko w sytuacji gdyby żaden istotny interes większości nie przemawiał za jej przyjęciem, a jednocześnie naruszałaby ona interes indywidualny powodów - z taką sytuacją nie mamy jednak w treści spornej uchwały do czynienia.

Jednocześnie, w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, nie można uznać, aby zaskarżona uchwała naruszyła zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 9 maja 2013 r. sygn. akt I ACa 214/13 LEX nr 1392048).

Po dokonaniu oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji Wspólnoty wyrażonej w zaskarżonej uchwale z dnia 22 września 2014 r. stwierdzić należy, iż korzyści wynikające dla Wspólnoty z zakupu sprzętu do koszenia są oczywiste. Mieszkańcy nieruchomości położonej przy ul. (...) będą mogli aktywizować się w dbaniu o nieruchomość wspólną bez konieczności polegania na podmiotach zewnętrznych (firma sprzątająca), natomiast koszt zakupu przedmiotowego sprzętu jest relatywnie niewielki.

Powodowie kwestionowali także poprawność sformułowania § 2 uchwały wskazując że wprowadza ona w błąd co do tego, kto będzie właścicielem zakupionego sprzętu oraz wskazując, że nie doprecyzowano w niej rodzaju sprzętu, jaki ma zostać zakupiony. Wbrew twierdzeniom powodów nie sposób z § 2 zaskarżonej uchwały wyprowadzić, że wymienieni w niej mieszkańcy mieliby stać się właścicielami zakupionego sprzętu. Określenie "właściciele" w sposób oczywisty odnosi się do mieszkańców – właścicieli lokali i udziałów w nieruchomości wspólnej położonej przy ul. (...), nie zaś do mieszkańców tych, jako rzekomych współwłaścicieli sprzętu ogrodniczego. W tym zakresie kwestionowane

przez powodów zapisy nie budzą wątpliwości interpretacyjnych. Odnośnie zaś niedookreślenia w uchwale rodzaju sprzętu to zdaniem Sądu wystarczające jest w tym zakresie określenie maksymalnej ceny jego zakupu - to osoba wykonująca uchwałę powinna postarać się o zakup możliwie dobrych urządzeń w określonej w uchwale cenie. W rzeczywistości wątpliwości budziłoby raczej wskazanie w uchwale określonej marki i modelu, pomijając już kwestię tego, że za mało prawdopodobne należy uznać aby właściciele w momencie podejmowania uchwały posiadali tak szczegółową wiedzę. Jest oczywistym, że wybór materiałów czy wykonawcy przy kapitalnym remoncie bądź banku kredytującego – wymagałby szczegółowej analizy rynku i ofert. Nie sposób jednak stawiać takie wymagania dla podejmowania decyzji o zakupie kosiarki.

Bez znaczenia dla oceny zasadności wniesionego powództwa jest okoliczność, że w przeszłości powodowie inicjowali podjęcie uchwały w sprawie zagłębienia w drodze dojazdowej do garaży, która to uchwała nie spotkała się z aprobatą większości mieszkańców Wspólnoty. Późniejsza uchwała decydująca o przeznaczeniu środków finansowych pochodzących z funduszu remontowego na zakup sprzętu koszącego nie jest w żaden sposób sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, których naruszenie podnoszą powodowie.

Poza przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie pozostaje twierdzenie powodów, że mimo podjęcia uchwały Wspólnota faktycznie nie zakupiła sprzętu koszącego. Okoliczność ta nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia, odnosi się ona bowiem do zachowań mogących nastąpić w przyszłości, irrelevantnych dla skuteczności podjętej uchwały. Jednocześnie, strona pozwana wyjaśniła w toku procesu, że mieszkańcy Wspólnoty postanowili dobrowolnie wstrzymać się z wykonaniem uchwały, do czasu wydania przez Sąd orzeczenia w tym zakresie.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie II sentencji wyroku zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu przewidzianą przepisem art. 98 § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 1 k.p.c. i art. 99 k.p.c. Na koszty postępowania dla pozwanego złożyły się: opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł. oraz koszty zastępstwa procesowego radcy prawnego ustalone na podstawie § 10 pkt. 1 ust. 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. z 2013 roku poz. 490) – 180 zł.