

Sygn. I C 9/17

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Banaś
Protokolant:	sekretarz sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2017 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w S.

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda Miasta S. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w S. kwotę 377 zł (słownie: trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis

***o.2.Sygn. akt IC 9/17***

***o.4.Uzasadnienie***

Powód Miasto S. w pozwie skierowanym do Sądu Okręgowego w Słupsku przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. wniósł o uchylenie uchwały pozwanej wspólnoty w przedmiocie wypowiedzenia umowy o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną z firmą (...) sp. z o.o. w S..

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, że powyższa uchwała pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej

- 1) w sposób znaczący narusza interes powoda, albowiem został on całkowicie pominiętych w procesie głosowania nad tą uchwałą,
- 2) jest sprzeczna z obowiązującym prawem i pozostaje w sprzeczności z zasadą prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną albowiem nie jest możliwe do zweryfikowania kto sporządził projekt uchwały oraz kto rzeczywiście zbierał głosy pod uchwałą od właścicieli lokali,
- 3) oraz rażąco narusza przepisy ustawy o własności lokali, bowiem nie wskazuje na wystąpienie wskazanych w umowie o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną zawartej pomiędzy Wspólnotą a Przedsiębiorstwem (...) sp.

z o.o. w S. w dniu 22 lutego 2006r. opisanych w jej treści przesłanek umownych do skutecznego rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, ani nie precyzuje tych okoliczności, ograniczając się do wskazania bardzo ogólnych zarzutów wobec zarządcy nieruchomości wspólnej.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa, wskazując w uzasadnieniu swojego stanowiska, iż przedmiotowa uchwała została podjęta zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Nadto wskazała, iż w przedmiotowej Wspólnocie mieszkańcy lokali odrębnych stanowią znaczną większość właścicieli i dysponując prawem własności mają upoważnienie do współdecydowania o korzystnym dla siebie sposobie zarządzania nieruchomością wspólną oraz podmiocie któremu chcą ten zarząd powierzyć.

#### Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. podjęła w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę w sprawie wypowiedzenia umowy o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną z firmą (...) sp. z o.o. w S.. W treści § 1 uchwały wskazane było, że wypowiedzenie umowy, będące przedmiotem niniejszej uchwały wynika z braku wykonywania przez (...) Sp. z o.o. w S. czynności zarządzania powierzoną nieruchomością zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa oraz standardów zawodowych, w tym narażenia Wspólnoty na utratę potencjalnych korzyści majątkowych, braku terminowej realizacji uchwał i poleceń zarządu Wspólnoty. Treść uchwały upoważniała zarząd Wspólnoty do złożenia w jej imieniu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy Przedsiębiorstwu (...) Sp. z o.o. w S.. Utrata potencjalnych korzyści związana była z niedopełnieniem przez zarządcę Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w S., czynności związanych ze złożeniem wniosku o zwrot środków z tytułu likwidacji węglowych źródeł ciepła oraz piecyków gazowych.

dowód; uchwała pozwanej w sprawie wypowiedzenia umowy k. 7, zeznania św. R. K. k. 136-137, św. B. O. k. 137-138, zeznania za stronę M. D. k. 144-145.

W treści księgi wieczystej nr (...) ujawniono prawo współwłasności powoda - jako właściciel lokalu oznaczonego numerem (...).

dowód; wydruk z księgi wieczystej nr (...) k.8-14.

Uchwała została złożona w siedzibie zarządcy w dniu 30 grudnia 2016r. wraz z oświadczeniem podpisanym przez zarząd pozwanej Wspólnoty reprezentowany jednoosobowo przez M. D. (2) o rozwiązaniu umowy o administrowanie. Z treści oświadczenia zarządu pozwanej wspólnoty wynikało, że celem tego oświadczenia jest rozwiązanie umowy łączącej pozwaną Wspólnotę z (...) spółką z o.o. w S. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2016 roku, bez zachowania okresu wypowiedzenia.

dowód; oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z dnia 29.12.2010r. k. 6.

#### ***Sąd zważył co następuje:***

Wspólnota mieszkaniowa jest formą organizacji właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Funkcjonowanie nieruchomości wymaga współdziałania właścicieli w zakresie zarządu, tj. podejmowania czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania nieruchomości.

Uchwały w najważniejszych sprawach wspólnoty mieszkaniowej powinny być podejmowane na zebraniach właścicieli. Jest to poniekąd naturalna procedura w organizmach typu korporacyjnego, w których każda kwestia dotycząca wspólnoty jest dyskutowana, a następnie poddawana głosowaniu. Niemniej jednak ze względu na różnorodność (o różnej wadze dla wspólnoty) charakter uchwał, których podjęcie jest konieczne w ciągu roku kalendarzowego, a także kierując się praktyczną potrzebą uzyskania (koniecznego) stanowiska ogółu (wymaganej przez ustawę większości) właścicieli lokali w konkretnej sprawie, ustawodawca wprowadził także tryb podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów (obiegami) przez zarząd. Podejmowanie uchwał „obiegami” jest swego rodzaju kompromisem

pomiędzy demokracją bezpośrednią, jako formą zasadniczą funkcjonowania korporacyjnego organizmu wspólnoty, a prawnorzeczową - odpowiednio przeniesioną na grunt dużej wspólnoty - zasadą podejmowania uchwał przez współwłaścicieli, udziałami. Innymi słowy, ochrona własności właścicieli lokali, którą ustawodawca uczynił zasadniczą przez przyjęcie wymagania uzyskania dla uchwały większości udziałów lub głosów (w sytuacjach ściśle określonych), liczonej w stosunku do sumy udziałów lub wszystkich właścicieli lokali, wymusiła stworzenie mechanizmu jej uzyskiwania.

Z art. 23 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U.(...), nr (...), poz.(...)) wynika wprost, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być również wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Każdy właściciel lokalu - zarówno ten, który nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą (na zebraniu lub w trybie indywidualnego zbierania głosów), jak i ten, który brał udział w głosowaniu, w tym właściciel, który głosował za uchwałą - może zaskarżyć ją do sądu z powodu niezgodności z przepisami prawa lub z umową dotyczącą zarządu nieruchomością wspólną, albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób narusza jego interesy.

Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przez to naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela.

Reasumując artykuł 25 ustawy o własności lokali wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali 1) niezgodność z przepisami prawa, 2) niezgodność z umową właścicieli lokali, 3) naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i 4) naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Dlatego właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne, jeśli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej.

Legitymacja powoda do wystąpienia z żądaniem uchylenia uchwały w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali nie była kwestionowana. To samo dotyczy zachowania terminu do zaskarżenia uchwały przez wniesienie odpowiedniego powództwa. Pozostawało zatem do wyjaśnienia czy zaskarżona uchwała jest wadliwa z punktu widzenia kryteriów opisanych w art.25 ust.1 ustawy.

W niniejszej sprawie stan faktyczny jest bezsporny.

Rozstrzygnięcie sporu sprowadza się do oceny, czy zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub czy narusza interes powoda. Było przy tym niewątpliwe, że badanie musi być ograniczone do kwestii sygnalizowanej przez stronę powodową w podstawie faktycznej powództwa.

W pierwszej kolejności powód w uzasadnieniu pozwu podnosząc zarzuty formalne wywodził, że został pominięty w procesie głosowania nad tą uchwałą, tym samym pozbawiony prawa realizacji jednego z najważniejszych uprawnień właścicielskich. O podjęciu zaskarżonej uchwały, jak i o rzekomym zbieraniu podpisów, powód dowiedział już po przegłosowaniu uchwały większością i złożeniu przez zarząd Wspólnoty oświadczenia o rozwiązaniu umowy z (...) spółka z o.o. w S.. Drugim zarzutem formalnym opartym na naruszeniu art.23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, był zarzut dotyczący zbierania podpisów pod uchwałą przez osobę nieuprawnioną.

Odnosząc się zatem po kolei do zgłoszonych zarzutów proceduralnych towarzyszących podjęciu przedmiotowej uchwały, to wskazać należy, że w świetle poczynionych ustaleń faktycznych, nie budzi wątpliwości, iż istotnie zarząd Wspólnoty zaniechał odebrania od powoda stanowiska w przedmiocie treści zaskarżonej uchwały. Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali - 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, przy czym zgodnie z tym przepisem do zbierania głosów pod uchwałą w drodze indywidualnego zbierania głosów uprawniony jest wyłącznie zarząd. W tej sprawie głosowanie odbyło się w drodze indywidualnego zbierania głosów, co było oczywiście dopuszczalne. Ustawa o własności lokali w art. 23 ust. 2 określa zasadę (z pewnymi wyjątkami tu nie zaistniałymi), że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Zachowana jest więc proporcja między wpływem poszczególnych właścicieli na podejmowanie decyzji a ich udziałem we współwłasności. Każdy właściciel ma tyle głosów, ile wynosi jego udział w nieruchomości wspólnej, a większość udziałów to ponad 50% udziałów wszystkich właścicieli lokali. Z przedłożonych przez pozwaną dokumentów, w postaci list do głosowania, wynika, że "za przyjęciem" zaskarżonej uchwały opowiedzieli się właściciele dysponujący znaczną większością udziałów w nieruchomości wspólnej, co odpowiadało 75,86 %, i nie zostało przez stronę powodową wykazane, aby zbieraniu głosów towarzyszyły naciski, nakłaniania czy w inny sposób wywierana była presja. Nie wydaje się więc, by fakt pominięcia powoda przy zbieraniu głosów w sposób decydujący mógł wpłynąć na głosowanie członków Wspólnoty wyrażających swoje poparcie za uchwałą.

W tej sytuacji bez znaczenia była okoliczność, że nie wszyscy właściciele lokali brali udział w głosowaniu bowiem uchwała podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów zostaje podjęta z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość liczoną według wielkości udziałów właścicieli. To oznacza, że powód nie wykazał, pomimo zarzutów, że „nie jest mu wiadome kiedy i przez kogo została podjęta zaskarżona uchwała”, by przy podejmowaniu uchwały doszło do naruszenia jakichkolwiek bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, i to mogących mieć wpływ na jej treść.

Sądowi orzekającemu w niniejszej sprawie znane jest stanowisko Sądu Apelacyjnego w Katowicach wyrażone w wyroku z dnia 29 stycznia 2010 roku, w sprawie o sygn. akt (...), przywołanym przez powoda w uzasadnieniu pozwu, i całkowicie je podziela, jednak zapadło ono na tle zupełnie odmiennego stanu faktycznego niż ten w niniejszej sprawie, stąd nie znajduje odniesienia. W tej sprawie bowiem większościowy właściciel dysponujący 81,66 % udziałów w nieruchomości wspólnej, bez dyskusji z pozostałymi właścicielami podjął uchwałę o sobie tylko znanej treści, bez uruchomienia procedury indywidualnego zebrania głosów, czy głosowania na zebraniu bądź mieszanej, gdyż i tak miał większość. W takiej właśnie sytuacji Sąd Apelacyjny uznał, że co do zasady - pominięcie sposobów głosowania określonych w art. 23 ust.1 ustawy o własności lokali może mieć wpływ na treść uchwały. Większościowy właściciel nie będzie miał nawet możliwości zaznajomienia się ze stanowiskiem pozostałych i ich argumentacją odnośnie do odmiennego spojrzenia na zagadnienie, którego uchwała dotyczy, a tym samym zmiany własnego poglądu co do danego zagadnienia. Taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie.

W tym miejscu należy przywołać inne stanowisko ugruntowane w orzecznictwie sądów powszechnych wszystkich instancji, że jeżeli zostanie podjęta uchwała, gdyż oddali za nią głos właściciele, którzy w sumie mają większość udziałów we własności nieruchomości wspólnej, to taka uchwała może zostać uchylona przez sąd tylko wtedy, gdy wykazane zostanie, że uchybienie proceduralne miało wpływ na podjęcie i treść uchwały ( por. wyrok SN z dnia 8.07.2004r., (...), wyrok SA w Rzeszowie z dnia 17.04.2014r., (...), wyrok SA w Szczecinie z dnia 8.05.2014r., (...), wyrok SA w Szczecinie z dnia 19.01.2017r., (...)). Analogicznie jak w literaturze z zakresu Prawa Spółdzielczego przyjmuje się, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość ta miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały ( (...), (...), (...). Komentarz, Warszawa (...), s. (...).

Natomiast zupełnie gołosłowny był i pozostał zarzut dotyczący naruszenia przy podejmowaniu uchwały art. 23 ust.1 ustawy o własności lokali, albowiem nie zostało wykazane by podpisy pod zaskarżoną uchwałą zbierała inna osoba niż M. D. (2) pełniący jednoosobowo funkcję zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S..

Mając zatem powyższe na uwadze stwierdzić należy, że nie mogły odnieść zamierzonego skutku argumenty strony powodowej, że w przypadku zaskarżonej uchwały doszło do takich uchybień formalnych, które mogłyby mieć wpływ na jej treść, a tym samym ważność. Nie wykazano bowiem związku pomiędzy stwierdzonymi wyżej opisanymi uchybieniami, a treścią podjętej uchwały, w tym rozumieniu, że owe braki formalne same w sobie wpłynęły na jej treść.

Co do zarzutu merytorycznego jakoby zaskarżona uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządzanie nieruchomością, to powód nie przedstawił na tę okoliczność żadnych argumentów i dowodów, w przeciwieństwie do pozwanej, która precyzyjnie wskazywała i wyjaśniała przyczyny które legły u podstaw jej podjęcia. Wspólnota, po zrealizowaniu w grudniu 2014 roku montażu instalacji centralnego ogrzewania, mogła otrzymać zwrot środków z tytułu likwidacji węglowych źródeł ciepła oraz piecyków gazowych. Dotację otrzymywała każda wspólnota, jaka wykonała modernizację źródeł ciepła. Wspólnota sfinansowała inwestycje ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym oraz z kredytu bankowego. Od dnia wykonania przyłączenia budynku do sieci co. do chwili złożenia wniosku o uzyskanie dotacji minęło półtora roku. Po licznych interwencjach zarządu Wspólnoty administrator dopiero w dniu 28.04.2016r. złożył wniosek, który posiadał wiele braków, i ostatecznie wobec nieusunięcia jego braków został rozpatrzony negatywnie. Ostatecznie odszkodowanie którego wysokość ustalona na podstawie poniesionych kosztów realizacji zadania przypadających na dany lokal, w którym zostało ono zrealizowane zgodnie z zapisami uchwały obowiązującej w dniu składania przez wspólnotę mieszkaniową wniosku o udzielenie dotacji z budżetu Miasta S. na ochronę środowiska i gospodarkę wodną, zostało przyznane w ramach obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Zarządcy nieruchomości czyli Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w S.. Wspólnota za pośrednictwem zarządu zgłaszała również zarządcy zastrzeżenia co do kontroli i utrzymania w należyтым porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali, terenu nieruchomości, chodnika przed budynkiem, poprzez nadzór nad realizacją zawartych w tym zakresie umów, brak nadzoru nad czystością terenów i sposobem gromadzenia odpadów, co do liczby pojemników na odpady jako niewystarczających. Trudno też mówić o nieprawidłowym zarządzaniu nieruchomością w sytuacji gdy zmniejszeniu uległy koszty zarządu nieruchomością wspólną, który jest niższy o 5 groszy za metr kwadratowy.

Przesłanką wytoczenia powództwa z art.25 ustawy o własności lokali. W doktrynie zauważono, że chodzi o każdą uchwałę która z gospodarczego lub osobistego punktu widzenia dla skarżącego jest niekorzystna.

Zaskarżona uchwała w ocenie Sądu nie narusza również interesów powoda.

Z punktu widzenia stosowania art. 25 ustawy o własności lokali, relewantne są jedynie takie indywidualne interesy właściciela lokali, które zasługują na udzielenie im ochrony prawnej - także w przypadku konfliktu z interesami wspólnoty mieszkaniowej jako całości. W ustalonym w sprawie stanie faktycznym w interesie wszystkich właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę mieszkaniową jest posiadanie zarządcy prawidłowo wykonującego swoje obowiązki i w interesie członków wspólnoty. Nie uszło uwadze Sądu, że zarzuty powoda koncentrowały się wyłącznie wokół interesu zarządcy, a nie jego jako członka wspólnoty i niewątpliwie miał on problem z oddzieleniem interesów Miasta S. jako członka wspólnoty mieszkaniowej, od interesu spółki (...) - Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. która nie skorzystała z żadnych instrumentów prawnych na drodze postępowania cywilnego, zmierzających do podważenia zasadności wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym.

Tym samym stwierdzić należy, że niniejsze postępowanie nie wynika z naruszenia interesu powoda, lecz dotychczasowego zarządcy - administratora Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w S., który sam nie podjął się obrony własnych interesów.

Mając powyższe na uwadze, przyjmując, że przedmiotowa uchwała narusza przepis art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie o czym orzeczono jak w sentencji.

O kosztach orzeczono na podstawie art.98 k.p.c. w zw. z art.108 k.p.c.

Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę jest zobowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie niezbędne koszty procesu. Do kosztów tych zalicza się zgodnie z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 98 § 3 k.p.c. wynagrodzenie radcy prawnego.

W myśl § 8 ust. 1 pkt1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz.(...)) minimalne wynagrodzenie wynosi 360 zł. Niewątpliwie najbardziej

zbliżone do spraw o uchylenie uchwały właścicieli lokali są sprawy o uchylenie uchwały organu spółdzielni, co uzasadnia zastosowanie § 8 ust. 1 pkt 1 wymienionego rozporządzenia. Należy zresztą podkreślić, że przepisy ustawy o własności lokali w zakresie zaskarżania uchwał były niewątpliwie wzorowane na przepisach prawa spółdzielczego.

Na oryginale właściwy podpis