

**Sygn. akt: I C 283/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Jakub Drzastwa
Protokolant:	Małgorzata Drelich

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2016 r. w Bielsku-Białej

sprawy z powództwa I. V.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w B. przy Placu (...)

o uchylenie uchwał

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej Wspólnoty kwotę 187 zł - tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego (...) kwotę 200 zł - tytułem nie uiszczonych kosztów sądowych.

Sędzia

**Sygn. akt I C 283/13**

## UZASADNIENIE

I. V. wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy Placu (...) w B. pozew domagając się uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej właścicieli lokali podjętej na zebraniu w dniu 9 maja 2013 r.

Powódka podniosła, że w przypadku ustalenia przez Sąd, że Wspólnota Mieszkaniowa przy Placu (...) w B. (dalej nazywana Wspólnotą Mieszkaniową) jest wspólnotą dużą, domaga się uchylenia powyższej uchwały, gdyż została ona podjęta w trybie sprzecznym z ustawą oraz interesami powódki, a także narusza ona zasady prawidłowego sprawowania zarządu.

Wskazała dalej, że jej zdaniem Wspólnota Mieszkaniowa liczy nie więcej niż 7 lokali samodzielnych w rozumieniu ustawy o własności lokali. Obecnie w budynku na nieruchomości przy Pl. (...) znajdują się dwa lokale stanowiące odrębną nieruchomość, to jest lokal nr (...) stanowiący własność powódki oraz lokal nr (...) stanowiący współwłasność pozwanych A. J. i M. G..

Pozostała część nieruchomości, niebędąca nieruchomością wspólną stanowi własność Miasta B.. Liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych jest jednak mniejsza niż siedem.

Powódka zarzuciła, że nie została poinformowana o zgromadzeniu właścicieli lokali w dniu 9 maja 2013 r., a o podjęciu na niej uchwały poinformowana została po odbyciu się tego zebrania.

Powódka wskazała, że podjęta uchwała zawierała następujące postanowienia: 1) ustalono wynagrodzenie zarządcy na 0,56 zł netto za 1m<sup>2</sup> oraz wskazano, że powinno ono być liczone od ogółu powierzchni lokali w budynku, 2) ustalono, że Wspólnota pokrywać będzie koszty zatrudnienia osoby sprzątającej, w tym za odśnieżanie chodnika przed posesją, 3) ustalono, że Wspólnota ma mieć zarząd, z którego należy wykluczyć powódkę, a w jej miejsce powołać P. S., 4) ustalono, że nie przeprowadzi się remontu komina od strony frontu w braku niezbędnych funduszy, 5) postanowiono o „zwindykowaniu należności” w stosunku do powódki i o „pozbawieniu jej prawa własności stosowną uchwałą”. Zdaniem powódki postanowienia uchwały są rażąco sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu i dlatego Sąd na podstawie art. 202 k.c. powinien orzec o niedokonywaniu czynności objętych uchwałą.

Zdaniem powódki wynagrodzenie zarządcy Wspólnoty było zawyżone, co uzasadniało domaganie się od niego zwrotu pobranego wynagrodzenia. Wynagrodzenie powinno bowiem być liczone od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, która wynosiła 172,38 m<sup>2</sup>, a nie od powierzchni 307,10 m<sup>2</sup>, co faktycznie miało miejsce. Powódka wskazała dalej, że w związku z tym, że Wspólnota Mieszkaniowa jest małą wspólnotą (znajdują się w niej 4 lokale) czynności przekraczające zwykły zarząd, a taką czynnością jest zawarcie umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną lub jej zmiana jeśli wpływa na wysokość wynagrodzenia zarządcy, wymagają zgody wszystkich współwłaścicieli. Powódka wskazała, że działaniem sprzecznym z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością jest ponoszenie rocznych kosztów w wysokości 2.000 zł na sprzątanie nieruchomości wspólnej, w tym odśnieżanie terenu przed budynkiem w okresie zimowym, podczas gdy bezpośrednio do chodnika przylega lokal pozwanych A. J. i M. G. oraz lokal Miasta B., co skutkowałoby, że obowiązek odśnieżania ciążyłby nie na Wspólnocie, ale na właścicielach lokali sąsiadujących z chodnikiem, a nadto w ogóle brak jest obowiązku odśnieżania z uwagi na to, że na nieruchomości sąsiadującej znajduje się postój i parking samochodów. Ponadto zdaniem powódki powołanie zarządu w trybie art. 18 ustawy o własności lokali w przypadku małej wspólnoty mieszkaniowej jest sprzeczne z prawem.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy Placu (...) w B. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu.

Podniosła, że z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej w B. przy Placu (...) nr (...) wynika, że w budynku położonym na tej nieruchomości znajduje się łącznie osiem lokali i dlatego jest ona tzw. dużą wspólnotą mieszkaniową, do której znajdują zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, w szczególności art. 20-32 tej ustawy.

Pozwana Wspólnota wskazała, że umowa o zarządzanie z dnia 31 grudnia 2008 r. poprzedzona została uchwałą nr 2/2008 w sprawie wyrażenia zgody na wybór zarządcy nieruchomości – (...) Sp. z o.o. w B., którą podpisali członkowie Wspólnoty reprezentujący 100% udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, co oznacza, że umowa ta została skutecznie zawarta. Umowa przewiduje, że wynagrodzenie zarządcy rozlicza się w stosunku do powierzchni użytkowej lokali. Powierzchnia wszystkich lokali wynosi 307 m<sup>2</sup>, a nie 172 m<sup>2</sup> stanowiącą powierzchnię użytkową wyłącznie lokali mieszkalnych.

Pozwana podała dalej, że powódka nie wykazała, w jaki sposób podjęta uchwała narusza jej interesy. Nie wykazała też, iż jest ona niezgodna z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali czy też narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Pozwana podniosła również, że zarządca (...) Sp. z o.o. skierował do powódki zawiadomienie o zebraniu Wspólnoty z dnia 9 maja 2013 r. z określeniem daty i miejsca jego odbycia oraz ze wskazaniem porządku obrad zebrania.

W piśmie z dnia 23 czerwca 2015 r. powódka dodała, że niektóre z lokali w przedmiotowej nieruchomości nie są lokalami samodzielnymi, gdyż nie mają łazienek, toalet lub kuchni. Ponadto, podwyższenie zaskarżoną uchwałą wynagrodzenia zarządowi stanowi rażąco niegospodarność środkami publicznymi. Zaznaczyła, że wprowadzony na

podstawie zaskarżonej uchwały stan, w którym jedynym członkiem zarządu jest pracownik zarządcy nieruchomości uniemożliwia rzeczywistą kontrolę właścicielską nad działaniami zarządcy i dlatego jest niedopuszczalny jako naruszający zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interesy powódki pozbawiając ją możliwości ustalenia stanu funduszu i sposobu prowadzenia spraw przez Wspólnotę.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość przy Placu (...) w B. stanowi działkę o pow. 0,0419 ha zabudowaną budynkiem mieszkalnym, w którym znajdują się dwa wyodrębnione lokale nr (...) stanowiące odrębną własność Gminy B., z którymi związany jest udział w 480/1000 części nieruchomości wspólnej, a także sześć niewyodrębnionych lokali, z którymi związany jest udział w 322/1000 części nieruchomości wspólnej stanowiący własność powódki I. V. oraz w 198/1000 części nieruchomości wspólnej stanowiący własność M. G. i A. J.. Łączna powierzchnia tych ośmiu lokali od 1 grudnia 2006 r. wynosi łącznie 307,10 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia lokali mieszkalnych (4 lokale) wynosi 172,38 m<sup>2</sup>, a powierzchnia lokali użytkowych (4 lokale) wynosi 131,53 m<sup>2</sup>. Właściciele, których lokale wchodziły w skład nieruchomości przy Placu (...) w B. tworzą tzw. dużą wspólnotę mieszkaniową.

( dowody: odpis z księgi wieczystej nr (...) – k. 25-28; pismo Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w B. z 11.12.2006 r. z załącznikami – k. 84-85, 192-194; pismo Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w B. z 29.04.2014 r. – k. 277)

W dniu 31 grudnia 2008 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy Placu (...) w B. (dalej nazywana Wspólnotą Mieszkaniową) zawarła z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. z siedzibą w B. (dalej nazywana (...) Sp. z o.o.) umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną, na podstawie której Wspólnota Mieszkaniowa zleciła zarządcy wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, za wynagrodzeniem miesięcznym w wysokości ustalonej uchwałą zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej na dany rok finansowy, przy czym w 2008 r. wynagrodzenie to zostało ustalone w wysokości miesięcznej netto 0,48 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

( dowód: umowa o zarządzanie z 31.12.2008 r. – k. 32-34)

Podczas zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 8 grudnia 2008 r. właściciele, których udział w częściach wspólnych nieruchomości wynikający w tej dacie z księgi wieczystej wynosił 100%, wybierając na zarządcę części wspólnych nieruchomości (...) Sp. z o.o., ustalili, że miesięczne wynagrodzenie zarządcy będzie wynosić 0,48 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku. Tak też w latach poprzedzających zaskarżoną uchwałę (2010-2012) było ustalane wynagrodzenie zarządu.

( dowody: protokół nr (...) – k. 81-83, 195-196; protokół z zebrania (...) Lokali z 12.03.2010 r. – k. 87-88, 201; uchwała nr 2/2010 z 12.03.2010 r. z załącznikami – k. 89-91, 197-198, 200; protokół z zebrania (...) Lokali z 21.03.2011 r. – k. 92-93; uchwała nr 2/2011 z 21.03.2011 r. z załącznikami – k. 94-96, 202-203; protokół z zebrania (...) Lokali z 19.03.2012 r. – k. 97-98; uchwała nr 2/2012 z 19.03.2012 r. z załącznikami – k. 99-101, 205; informacja o Wspólnocie za 2010 r. – k. 199; informacja o Wspólnocie za 2011 r. – k. 204; informacja o Wspólnocie za 2012 r. – k. 206)

Stan nieruchomości wspólnej wymagał remontu, ponieważ niesprawną rynną powodowała wyciekanie wody, która następnie powodowała zawilgocenie ściany, w tym ściany zewnętrznej mieszkania powódki I. V..

( dowód: zdjęcia – k. 35-38)

W dniu 9 maja 2013 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową, w którym wzięli udział właściciele posiadający łącznie 67,80% udziałów we własności nieruchomości wspólnej.

Jednym z przedmiotów porządku obrad było podjęcie uchwały w sprawie zmiany stawki za zarządzanie nieruchomością wspólną oraz przedstawienie projektu planu gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej na rok 2013, dyskusja nad projektem i podjęciu uchwały w tej sprawie, przy czym osoba sprzątająca miała mieć w zakresie

odśnieżanie chodnika przed budynkiem. Zawiadomienie powódki o tym zebraniu zostało przygotowane przez (...) Sp. z o.o.

( dowody: protokół z zebrania właścicieli – k. 29, 283-285; zawiadomienie o zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej – k. 102, 207)

Na powyższym zebraniu właścicieli lokali uchwałą z dnia 9 maja 2013 r. nr (...) przede wszystkim przyjęto plan gospodarczy Wspólnoty Mieszkaniowej na rok 2013 zawierający założenia kosztów utrzymania części wspólnych w wysokości 8.705,71 zł, w tym między innymi wynagrodzenie zarządcy ustalone wg stawki miesięcznej 0,56 zł/m<sup>2</sup> powierzchni wszystkich lokali, to jest łącznie 2.063,71 zł, koszty eksploatacji części wspólnych w zakresie utrzymania czystości – 2.000 zł, koszty świadczeń komunalnych w wysokości 2.800 zł, remonty w wysokości 800 zł przeznaczone na naprawę rynny od ulicy, a wykonanie uchwały powierzono zarządowi nieruchomości wspólnej. Za przyjęciem uchwały oddali głosy właściciele, których łączny udział w nieruchomości wspólnej wynosił 67,80%, w tym M. G. i A. J., posiadający udział 19,80% oraz Gmina B., posiadająca udział 48,00%.

( dowody: uchwała nr 2/2013 z 09.05.2013 r. z kartą do głosowania – k. 30, 289-292; plan gospodarczy na 2013 r. stanowiący załącznik do uchwały nr 2/2013 – k. 31)

Ponadto na zebraniu właścicieli lokali uchwałą z dnia 9 maja 2013 r. nr (...) przyjęto sprawozdanie z działalności zarządcy za 2012 r. i nie udzielono absolutorium zarządowi, a także zatwierdzono sprawozdanie z wykonania planu gospodarczego zarządzania nieruchomością wspólną za 2012 r., przyjęto rozliczenie zaliczek i kosztów świadczeń komunalnych przypadających za lokale za 2012 r. wykonane przez zarządcę oraz przyjęto rozliczenie kosztów remontów w 2012 r. Za przyjęciem uchwały oddali głosy właściciele, których łączny udział w nieruchomości wspólnej wynosił 67,80%, w tym M. G. i A. J., posiadający udział 19,80% oraz Gmina B., posiadająca udział 48,00%.

( dowody: uchwała nr 1/2013 z 09.05.2013 r. z kartą do głosowania – k. 286-288)

Na zebraniu właścicieli lokali podjęta została także uchwała z dnia 9 maja 2013 r. nr (...), którą odwołano z funkcji członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej I. V., a w jej miejsce wybrano P. S.. Za przyjęciem uchwały oddali głosy właściciele, których łączny udział w nieruchomości wspólnej wynosił 67,80%, w tym M. G. i A. J., posiadający udział 19,80% oraz Gmina B., posiadająca udział 48,00%.

( dowody: uchwała nr 3/2013 z 09.05.2013 r. z kartą do głosowania – k. 119, 208, 293-295)

W zebraniu w dn. 9 maja 2013r. powódka nie brała udziału.

( bezsporne )

Następnie właściciele lokali uchwałą z dnia 15 lipca 2015 r. nr (...) odwołali z funkcji członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej P. S., a w jego miejsce wybrano H. J.. Za przyjęciem uchwały oddali głosy właściciele, których łączny udział w nieruchomości wspólnej wynosił 67,80%, w tym M. G. i A. J., posiadający udział 19,80% oraz Gmina B., posiadająca udział 48,00%.

( dowód: uchwała nr 5/2015 z 15.07.2015 r. – k. 213)

Uchwała nr 6/2015 z dnia 15 lipca 2015 r. Właściciele lokali podjęli decyzję o wypowiedzeniu (...) Sp. z o.o. umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną z dniem 31 lipca 2015 r. z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Za przyjęciem uchwały oddali głosy właściciele, których łączny udział w nieruchomości wspólnej wynosił 67,80%, w tym M. G. i A. J., posiadający udział 19,80% oraz Gmina B., posiadająca udział 48,00%.

( dowód: uchwała nr 6/2015 z 15.07.2015 r. – k. 214)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powyżej wskazanych dokumentów, które Sąd uznał zgodnie z art. 244 k.p.c. i art. 245 k.p.c. Wątpliwości co do treści niektórych z nich (istnienia przekreślenia na druku protokołu z zebrania (...) Lokali) zostały wyjaśnione poprzez złożenie przez stronę pozwaną odpisów tych dokumentów potwierdzonych przez pełnomocnika strony będącego radcą prawnym za zgodność z oryginałem, które to poświadczenie zgodności, stosownie do art. 128 § 3 k.p.c., ma charakter dokumentu urzędowego.

Wskazane powyżej dowody były wystarczające do oceny zasadności powództwa i wydania wyroku, zgodnie z art. 227 k.p.c.

W szczególności zbędne było czynienie ustaleń faktycznych na podstawie uchwały nr 3/2013 z 26 września 2013 r. z kartą do głosowania (k. 275-276) oraz pozwolenia (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 21 października 2013 r. (k. 274), ponieważ miały one na celu wykazanie przez powódkę, że uchwała nr 3/2013 miała inną treść niż uchwała przedstawiona powódce. Należy jednak zaznaczyć, że uchwała nr 3/2013 z 26 września 2013 r. nie jest tożsama z uchwałą nr 3/2013 z 9 maja 2013 r. Ten sam numer tych uchwał – (...) nie oznacza, że uchwała wydana w dniu 9 maja 2013 r. to ta sama uchwała co uchwałą oznaczona datą 26 września 2013 r. Oznacza to jedynie, że doszło do błędnej numeracji dwóch różnych uchwał, wydanych na różnych zebraniach (...) Lokali, w różnych datach. Nawet doszło do skorygowania numeru uchwały z dnia 26 września 2013 r. poprzez jego oznaczenie „(...)”, co wynika z poświadczanego odpisu tej uchwały (k. 296). Należy jednocześnie zaznaczyć, że także ta uchwała wraz z kartą do głosowania (k. 296-298) nie służyła jako podstawa do ustaleń faktycznych, gdyż dotyczyła ona wymiany okna i naprawy elewacji budynku, co nie miało żadnego związku z żądaniem powódki.

Ponadto brak było potrzeby uwzględniania przy ustalaniu stanu faktycznego dokumentów w postaci aktu notarialnego – umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu nr (...) z 30 września 2008 r. (k. 309-312), opinii i uchwał dotyczących tej sprzedaży (k. 313-314, 320-330), faktury VAT z zestawieniem czynności biegłego oraz jego pisma ze sprawy Sądu Rejonowego w(...) II Ns 2013/13 (k. 315-317), a także protokołu przyjęcia ustnej skargi o popełnieniu przestępstwa (k. 318-319), ponieważ nie mają one związku z przedmiotem niniejszej sprawy.

Wskazane dowody były wystarczające do ustalenia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Pozostałe wnioski dowodowe stron podlegały oddaleniu jako nieprzydatne do oceny żądania powódki lub twierdzeń strony pozwanej, jak też objęte były wnioskami spóźnionymi, nie zmierzającymi do rozstrzygnięcia sprawy, a prowadzącymi do zwłoki w rozpoznaniu sprawy.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Biorąc pod uwagę treść pozwu oraz podniesione przez powódkę zarzuty należy stwierdzić, że przedmiotem zaskarżenia są uchwały nr 2/2013 i 3/2013 podjęte w dniu 9 maja 2013 r. przez właścicieli nieruchomości położonej przy Placu (...) w B.. Oświadczyła ona bowiem, że domaga się uchylenia uchwały podjętej w tej dacie, wskazując na postanowienia powyższych uchwał oraz podnosząc do nich zarzuty.

W dniu 9 maja 2013 r. podjęte zostały trzy uchwały, z czego uchwały nr 2/2013 i 3/2013 zawierają zaskarżone postanowienia. Rozstrzygnięcia zawarte w uchwale nr 1/2013 podjętej w tym dniu nie były kwestionowane przez powódkę.

W pierwszej kolejności należy zbadać, które przepisy znajdują zastosowanie przy ocenie prawidłowości podejmowania zaskarżonych uchwał i ich zasadności.

Zgodnie z art. 19 i art. 20 ustawy o własności lokali, jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem (tzw. mała wspólnota), do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności, a jeśli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem (tzw. duża wspólnota), właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub

kilkuosobowego zarządu. Wówczas stosuje się regulacje dotyczące zarządu nieruchomością wspólną zawarte w art. 20-33 ustawy o własności lokali.

Wbrew stanowisku powódki nie powinno budzić wątpliwości, że liczba lokali w nieruchomości przy Pl. (...) w B. jest większa niż siedem. Mianowicie wszystkich lokali zarówno wyodrębnionych i niewyodrębnionych, mieszkalnych i użytkowych, jest osiem. Wynika to przede wszystkim z pism ZGM w B. z 1 grudnia 2006 r. i 29 kwietnia 2014 r. W drugim z tych pism wprost wskazano nawet, że właściciele tworzą tzw. dużą wspólnotę mieszkaniową.

Prowadzenie dalszego postępowania dowodowego w tym zakresie, o co wnioskowała powódka, było zbędne, gdyż okoliczność ta została jednoznacznie wyjaśniona. W szczególności bezprzedmiotowe są rozważania powódki na temat samodzielności lokali.

Mając rozstrzygniętą wskazaną kwestię, trzeba podnieść, że konsekwencją jest stosowanie do zarządu nieruchomością wspólną przepisów art. 21-33 ustawy o własności lokali.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 tej ustawy 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.

Biorąc pod uwagę wskazaną podstawę należy pod jej kątem ocenić poszczególne zarzuty podniesione przez powódkę.

I. V. podniosła, że nie została poinformowana o zgromadzeniu właścicieli lokali, które odbyło się w dniu 9 maja 2013 r. i na którym podjęto zaskarżone uchwały.

Zarzut ten nie może odnieść skutku w postaci wzruszenia zaskarżonych uchwał. Wprawdzie powódka zgodnie z art. 32 ustawy o własności lokali powinna zostać zawiadomiona o miejscu i terminie zebrania właścicieli lokali oraz o porządku obrad, a spełnienia którego to obowiązku pozwana nie wykazała (wykazała jedynie, że zawiadomienie takie zostało sporządzone, brak jest jednak dowodu doręczenia zawiadomienia), to jednak wada ta nie miała wpływu na podjętą uchwałę. Ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma w tym wypadku treść rzeczywistej woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06, Lex nr 271507, a także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2011 r., IV CSK 664/10, Lex nr 1129164).

W efekcie zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005/7-8/132).

Zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej uchwały zapadały większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów (nie została podjęta uchwała, ani nie zawarto umowy, w której postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos).

Za zaskarżonymi uchwałami oddali głosy właściciele, których łączne udziały w nieruchomości wspólnej wynosiły 67,80%. Oznacza to, że ewentualny głos powódki (32,20%) nie mógł wpłynąć na treść podjętych uchwał. Tym samym nawet obecność powódki na posiedzeniu w dniu 9 maja 2013 r. i oddanie przez nią głosu przeciwko zaskarżonym uchwałom nie skutkowałoby podjęciem uchwały o innej treści lub nie podjęciem żadnej uchwały. Brak zawiadomienia powódki o zebraniu właścicieli nie miał zatem wpływu na treść uchwał, które odzwierciedlały wolę większości właścicieli.

Odnosząc się do dalszych zarzutów powódki należy podnieść, że także one nie mogą odnieść skutku.

Mianowicie zarzut zawyżenia wynagrodzenia zarządcy Wspólnoty nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani nie narusza interesów powódki, co zostało przez nią podniesione.

W szczególności bezzasadne jest twierdzenie, że wynagrodzenie powinno być liczone wyłącznie od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, których powierzchnia wynosi 172,38 m<sup>2</sup>, a nie od powierzchni wszystkich lokali, w tym użytkowych, których powierzchnia łącznie wynosi 307,10 m<sup>2</sup>. Umowa zawarta z zarządcą przez pozwaną Wspólnotę przewidywała bowiem, że wynagrodzenie zarządcy będzie ustalane uchwałą zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej na dany rok finansowy. Umowa cedowała zatem ustalenie wynagrodzenia na Wspólnotę poprzez podejmowanie uchwał w tym zakresie. Jedynie w odniesieniu do 2008 r. umowa przewidywała wynagrodzenie liczone od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (w stawce 0,48 zł/m<sup>2</sup>). Zarówno uchwała z dnia 8 grudnia 2008 r., wyrażająca zgodę na zawarcie umowy o zarządzanie z konkretnym zarządcą, jak i uchwały podejmowane przed zaskarżoną uchwałą z 2013 r. (za lata 2010-2012), określały wynagrodzenie zarządcy w podobny sposób co zaskarżona uchwała nr 2/2013, to jest w odniesieniu do powierzchni użytkowej budynku (uchwała z dnia 8 grudnia 2008 r.) lub powierzchni użytkowej wszystkich lokali (późniejsze uchwały). Oznacza to, że zaskarżona uchwała w tym zakresie wypełnia jedynie postanowienie umowy, jest z nią zgodna.

Uchwała nr 2/2013 nie narusza także w tym zakresie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną w rozumieniu gospodarczym. Stawka obowiązująca w 2008 r. wynosiła 0,48 zł/m<sup>2</sup>, natomiast ustalona w maju 2013 r. wynosiła 0,56 zł/m<sup>2</sup>, co oznacza, że przez 5 lat wzrosła o około 15%. W wartościach bezwzględnych wynagrodzenie zostało ustalone na 2.063,71 zł za cały rok, co daje 171,98 zł miesięcznie. Nie jest to kwota, która uzasadniałaby przyjęcie niegospodarności.

Z tego też powodu twierdzenie powódki, będące konsekwencją jej zarzutu, że Wspólnota powinna domagać się od zarządy zwrotu pobranego wynagrodzenia, jest również bezzasadne. Ponadto kwestia ta nie była przedmiotem zaskarżonej uchwały, a więc także przedmiotem niniejszego postępowania.

Kolejny zarzut powódki, również odnoszący się do wynagrodzenia zarządcy, iż jego ustalenie jako czynność przekraczająca zwykły zarząd wymagała zgody wszystkich współwłaścicieli, nie jest zasadny. Opiera się on bowiem na założeniu, że pozwana Wspólnota jest tzw. wspólnota małą, do której zarządu stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

Jednakże, jak już wyżej wskazano, stosuje się przepisy art. 21-33 ustawy o własności lokali, a te przewidują, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów (art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali).

Zdaniem powódki także ustalenie rocznych kosztów sprzątnięcia nieruchomości wspólnej w wysokości 2.000 zł za rok jest działaniem sprzecznym z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdyż wynagrodzenie to zostało ustalone także za odśnieżanie terenu przed budynkiem w okresie zimowym, który to obowiązek nie istnieje.

Nie sposób się zgodzić z tym stwierdzeniem. Przede wszystkim z uchwały nr 2/2013 nie wynika, aby wynagrodzenie za sprzątnięcie obejmowało też obowiązek odśnieżania w okresie zimowym. Zostało to jedynie określone w omówieniu zagadnienia podczas zebrania (...) lokali z dnia 9 maja 2013 r., co wynika z protokołu z tego zebrania. Omówienie to nie jest jednak wiążące, nie przybrało ono formy uchwały. W uchwale natomiast określono jedynie wysokość kosztów utrzymania czystości (2.000 zł za rok) w ramach kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości (8.706,71 zł). Oceniając wskazaną kwotę w świetle zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością nie można jej uznać za wygórowaną, wykraczającą poza zwykle przyjętą kwotę. Miesięcznie wynosi ona bowiem około 167 zł i jest porównywalna z latami poprzednimi (w 2012 r. 1.956,51 zł).

Kolejny zarzut podniesiony przez powódkę dotyczył uchwały nr 3/2013 w zakresie wyboru na stanowisko członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej P. S.. Zdaniem powódki wprowadzony na podstawie tej uchwały stan, w którym jedynym członkiem zarządu jest pracownik zarządcy nieruchomości uniemożliwia rzeczywistą kontrolę właścicielską nad działaniami zarządcy i dlatego jest niedopuszczalny jako naruszający zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interesy powódki pozbawiając ją możliwości ustalenia stanu funduszu i sposobu prowadzenia spraw przez Wspólnotę.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że obecnie rozpatrywanie wyboru P. S. jako członka zarządu uchwałą nr 3/2013 jest bezprzedmiotowe, ponieważ nie pełni on już tej funkcji, a dotychczasowy zarządca (...) Sp. z o.o. nie jest już zarządcą. Na mocy uchwały nr 5/2015 z dnia 15 lipca 2015 r. P. S. nie jest już bowiem członkiem zarządu, a na mocy uchwały nr 6/2015 z dnia 15 lipca 2015 r. (...) Sp. z o.o. nie jest już zarządcą nieruchomości. Ponadto zarzuty powódki w zakresie powołania na członka zarządu P. S. nie są trafne. Nie wskazała ona, w jaki sposób wybór na jedyne go członka zarządu Wspólnoty tej osoby, która jednocześnie była pracownikiem zarządcy nieruchomości, uniemożliwiłaby rzeczywistą kontrolę właścicielską nad działaniami zarządcy, a także, w jaki sposób miałyby to naruszać zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Brak jest zatem możliwości odniesienia się do tego zarzutu w sposób konkretny. Natomiast co do naruszenia interesów powódki poprzez wybór P. S. na członka zarządu, które miało polegać na pozbawieniu jej możliwości ustalenia stanu funduszków i sposobu prowadzenia spraw przez Wspólnotę, to do naruszenia tego nie doszło przez wybór danej osoby. Te zarzuty powódki dotyczą bowiem prawidłowości działań zarządu Wspólnoty, a nie wyboru członka tego zarządu i prawidłowości zaskarżonej uchwały. Działania objęte tymi zarzutami nie podlegają więc ocenie w niniejszej sprawie jako wykraczające poza granice przedmiotu sporu.

Reasumując, powództwo I. V. o uchylenie uchwał, w świetle art. 25 ustawy o własności lokali, należy uznać za bezzasadne. Dlatego Sąd w punkcie 1. wyroku oddalił powództwo.

W punkcie 2. wyroku Sąd zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. oraz § 10 ust. 1 pkt 1 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 ustanowionego z urzędu nieopłaconej (Dz.U. Nr 163, poz. 1349; z późn. zm.). Kwota ta w całości stanowi wynagrodzenie radcy prawnego reprezentującego pozwaną (180 zł) powiększone o koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (17 zł).

W punkcie 3. wyroku Sąd nakazał pobrać od powódki jako przegrywającej proces na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego (...)kwotę 200 zł tytułem brakującej opłaty od pozwu.

Powództwem były objęte były dwie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej, to jest uchwała nr 2/2013 i uchwała nr 3/2013. Zgodnie z art. 27 pkt 9 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych opłata od pozwu w sprawie uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej pobiera się opłatę od pozwu w wysokości 200 zł. Oznacza to, że skoro powódka zgłosiła dwa żądania (domagała się uchylenia dwóch uchwał), pozew podlegał opłacie w wysokości 400 zł (2 x 200 zł). Wobec tego, że powódka uiściła z tego tytułu jedynie kwotę 200 zł, należało na podstawie art. 113 powołanej ustawy pobrać od strony przegrywającej sprawę pozostałą część tych kosztów w wysokości 200 zł.

Sędzia: