

Sygn. akt I C 1969/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Andrzej Żelazowski

Protokolant: st. prot. Anna Żarczyńska-Ziobro

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2014 r. w Krakowie

sprawy z powództwa **Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. sp. k. w K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K.**

o uchylenie ewentualnie ustalenie nieistnienia uchwały

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. sp. k. w K. na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. kwotę 180,00 zł (słownie złotych: sto osiemdziesiąt) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt IC 1969/13

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 12 czerwca 2014 r.

Powód Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. Sp. k. w K. domagał się uchylenia, ewentualnie ustalenia nieistnienia uchwały nr 11/13 pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K..

Na uzasadnienie powód wskazał, że w dniu 21.05.2013 r. złożył do Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie wniosek o udzielenie zabezpieczenia roszczenia względem Wspólnoty o ustanowienie służebności drogi koniecznej. Postępowanie w tym przedmiocie toczyło się pod sygn. akt ICo 2772/13/P. W dniu 01.10.2013 r. zawiadomiony został o podjęciu spornej uchwały, na podstawie której właściciele lokali upoważnili zarząd Wspólnoty do podejmowania wszelkich czynności przed sądem w sprawie z powołanego wniosku, a w szczególności składania środków odwoławczych.

Powód wskazał, że powołana uchwała nie została przedłożona wszystkim członkom Wspólnoty, z karty do głosowania wynika, że projekt uchwały został okazany i przedstawiony wyłącznie tym właścicielom lokali, którzy byli za jej podjęciem. Karta ta nie zawiera bowiem żadnych głosów przeciw, uwidoczniono w niej wyłącznie głosy „za”. Poprzestano wyłącznie na zbieraniu głosów „za”, pomijając, jak miało to miejsce w przypadku powoda, głosy właścicieli, którzy są przeciw. Takie działanie mogło mieć wpływ na wyniki głosowania nad uchwałą gdyż gdyby w karcie ujawnione były także głosy „przeciw”, a tak z pewnością by się stało gdyby uchwała została przedstawiona wszystkim współwłaścicielom, osoby biorące udział w głosowaniu mogłyby także oddać takie głosy, nie sugerując się, że wszyscy są „za”.

Powód wskazał, że tego rodzaju wybiórcze traktowanie właścicieli lokali poprzez uniemożliwienie im oddania głosu jest wyrazem nielojalnego, nierównego traktowania członków Wspólnoty przez osoby przeprowadzające głosowanie, zaś uchwała podjęta w jego wyniku narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Powód wskazał nadto, że głosy właścicieli lokali były zbierane nie przez zarząd Wspólnoty lecz przez administratora nieruchomości wspólnej, niezgodnie z dyspozycją art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali.

Pozwany w odpowiedzi na pozew domagał się oddalenia powództwa podnosząc, iż sporna uchwała podjęta została w sytuacji, w której zaistniała konieczność wniesienia zażalenia od wydanego w dniu 05.09.2013 r. w sprawie sygn. akt ICo 2772/13/P postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia roszczenia powoda o ustanowienie służebności drogi koniecznej, które zostało doręczone Wspólnocie w dniu 17.09.2013 r. W celu skutecznego złożenia zażalenia niezbędne stało się odpowiednie umocowanie członków zarządu do tej czynności. Ze względu na bardzo krótki termin do wniesienia zażalenia i konieczność uprzednio zasięgnięcia jeszcze w tym celu porady prawnej w dniach 21-23 września 2013 r. przeprowadzone zostało głosowanie nad sporną uchwałą w drodze indywidualnego zbierania głosów. O treści wydanego postanowienia oraz o konieczności podjęcia uchwały członkowie Wspólnoty byli informowani na forum Wspólnoty oraz podczas indywidualnych spotkań członków zarządu z mieszkańcami. Nie ze wszystkimi jednak udało się nawiązać kontakt w tak krótkim czasie. Nie było jednakże tak, że głosy oddały wyłącznie osoby zainteresowane podjęciem uchwały, czy też tylko wybranym osobom przedłożono projekt uchwały pod głosowanie. Jedyne kryterium stanowiła okoliczność, czy udało się zastać właściciela lokalu i czy wyraził on wolę wyrażenia swojego stanowiska. Osoby, które zastano w mieszkaniach głosowały na liście wspólnej, natomiast mieszkańcom, których nie zastano w mieszkaniach pozostawiono w drzwiach indywidualne karty do głosowania w celu umożliwienia oddania głosów. Z możliwości tej skorzystali właściciele lokali nr (...).

Pozwany wskazał nadto, że wbrew twierdzeniom powoda przeciw uchwale zagłosowali współwłaściciele reprezentujący 1,91 % udziałów w nieruchomości wspólnej oraz, że nie jest prawdą, iż głosy zbierane były przez administratora, jakkolwiek administrator istotnie następnie dokonał zawiadomienia właścicieli lokali o podjęciu uchwały.

Do okoliczności bezspornych w niniejszej sprawie należy:

Powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty, udział w nieruchomości wspólnej powoda wynosi (...) części.

Przed Sądem Rejonowym dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, pod sygn. akt ICo 2772/13/P, toczyło się postępowanie z wniosku powoda przeciwko pozwanej Wspólnocie o udzielenie zabezpieczenia roszczenia powoda o ustanowienie służebności drogi koniecznej. W dniu 05.09.2013 r. wydane zostało postanowienie uwzględniające wniosek, które doręczone zostało Wspólnocie w dniu 17.09.2013 r. Od powołanego postanowienia w dniu 24.09.2013 r. wniesione zostało przez pozwaną Wspólnotę zażalenie, które zostało oddalone postanowieniem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 10.04.2014 r., sygn. akt II Cz 820/14.

Sporną uchwałą (...) podjętą w drodze indywidualnego zbierania głosów, większością głosów członków pozwanej Wspólnoty, właściciele budynku przy ul. (...) w K. upoważnili Zarząd do podejmowania wszelkich czynności w imieniu Wspólnoty przed sądem cywilnym I i II instancji w sprawie z wniosku P.I. (...) Sp. z o.o. Sp. k. w K. o ustanowienie bezterminowej odpłatnej służebności drogi koniecznej na działce nr (...), w szczególności do składania środków odwoławczych. Upoważnienie obejmuje również umocowanie do występowania przed sądem w imieniu Wspólnoty w sprawie o udzielenie zabezpieczenia (sygn. akt ICo 2772/13/P), w tym sporządzenia zażalenia na postanowienie z dnia 05.09.2013 r. W głosowaniu nie brali udziału wszyscy członkowie Wspólnoty, w szczególności projektu uchwały nie przedłożono w celu oddania głosu powodowi.

O podjęciu uchwały członkowie Wspólnoty zawiadomieni zostali pismem z dnia 24.09.2013 r., podpisanym przez administratora A. G. (k. 32)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W głosowaniu przeciwko spornej uchwale głosy oddali właściciele lokali reprezentujący 1,91 % udziałów w nieruchomości wspólnej (lokal nr (...)).

dowód: zawiadomienie z dnia 24.09.2013 r. o podjęciu uchwały, k. 32, zestawienie głosów oddanych za uchwałą, k. 78-79, odpis karty do głosowania, k. 63, które to dokumenty nie były przez powoda kwestionowane

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (t. jednol. Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 z późn. zm.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Stosownie do art. 21 ust. 1 powołanej ustawy zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz. Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie, zaś do podjęcia czynności przekraczających 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 (art. 22 ust. 1 i 2).

W pierwszej kolejności wskazać należy, że sporna uchwała jest w istocie bezprzedmiotowa bowiem w ocenie Sądu odnosi się do kwestii, w których zarząd wspólnoty mieszkaniowej upoważniony jest do działania samodzielnie stosownie do art. 22 ust. 1 powołanej ustawy. Z tych przyczyn dodatkowe upoważnienie zarządu pozwanej Wspólnoty do występowania w postępowaniach inicjowanych przez stronę pozwaną było zbędne (odmiennie przedstawiałaby się kwestia, gdyby uchwała dotyczyła miała postępowania sądowego, które miałyby zostać zainicjowane przez Wspólnotę).

Brak przy tym podstaw do stwierdzenia przesłanek określonych w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali skutkujących uchyleniem uchwały. Brak w szczególności podstaw do stwierdzenia niezgodności uchwały z prawem bądź umową właścicieli lokali skoro stanowi potwierdzenie wynikających wprost z przepisów prawa uprawnień zarządu pozwanej Wspólnoty. Z tej samej też przyczyny w niczym nie narusza ona interesów powoda Nie sposób także dopatrzeć się jej sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością skoro niewątpliwie w interesie Wspólnoty, potwierdzonym wolą większości współwłaścicieli lokali, leżało zaskarżenie postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia wydanego w dniu 05.09.2013 r., jak i podjęcie czynności zmierzających do uniemożliwienia ustanowienia służebności obciążającej nieruchomość pozwanej Wspólnoty.

Poza sporem pozostaje, że w głosowaniu nie brali udziału wszyscy członkowie Wspólnoty, w szczególności projekt uchwały nie został przedstawiony powodowi. Z przedłożonych przez pozwanego dowodów wynika jednak, że nie jest tak, iżby jak twierdzi powód projekt uchwały miał zostać przedstawiony jedynie członkom Wspólnoty opowiadającym się za jej przyjęciem, ponieważ oddany został także głos przeciw. Za wiarygodne uznać należy w tym zakresie twierdzenia pozwanego, że ze względu na krótki czas wymagany w celu podjęcia uchwały z uwagi na termin do wniesienia zażalenia od postanowienia z dnia 05.09.2013 r. uchwałę przedstawiono jedynie tym członkom Wspólnoty, z którymi kontakt w tak krótkim czasie był możliwy. Niewątpliwie stanowi to uchybienie, tak jak i fakt, iż nie przedstawiono jej także powodowi, jednakże okoliczności te pozostają bez wpływu na ważność uchwały skoro ostatecznie, co pozostaje poza sporem, za jej przyjęciem oddała głosy większość członków pozwanej Wspólnoty.

Powód, na którym stosownie do art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. spoczywał w tym zakresie ciężar dowodu, nie wykazał nadto, aby istotnie głosy za podjęciem uchwały zbierane były przez administratora nieruchomości, nie zaś przez zarząd stosownie do art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, nie wykazał także ewentualnego braku upoważnienia udzielonego administratorowi przez Zarząd Wspólnoty do tej czynności, a nadto nie wykazał,

że okoliczność ta mogłaby mieć wpływ na wynik głosowania (por.: wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 26.10.2012 r., IACa 1042/12, Legalis 739047, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 08.07.2004 r., IV CK 543/03, OSNIC 2005/7-8/132, Legalis nr 66102). Brak zatem podstaw do uchylenia bądź ustalenia nieważności spornej uchwały z tej przyczyny.

Wskazać dodatkowo należy, że nie został przedstawiony ani jeden właściciel spośród osób głosujących, który potwierdziłby, że sposób zbierania głosów miał wpływ na jego decyzję, tj. że zagłosował za uchwałą pochopnie, albo pod naciskiem, a gdyby głosy zbierał zarząd, to przemyślałby tę sprawę i zagłosował inaczej. Ponadto ponieważ uchwała podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów zapada z chwilą kiedy uzyska wymaganą większość, nieprzedstawienie tej uchwały pozostałym właścicielom do głosowania trudno uznać za mogące mieć wpływ na jej treść (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 06.03.2012 r., IACa 961/11, Legalis 735153).

Ponieważ za przyjęciem uchwały głosy oddali właściciele lokali reprezentujący większość udziałów w nieruchomości wspólnej, a z wyżej wywiedzionych przyczyn brak podstaw do stwierdzenia aby przebieg głosowania nad uchwałą uzasadniać miał ustalenie, że nie doszło do ważnego jej podjęcia, oddaleniu podlegało także zgłoszone przez powoda żądanie ewentualne.

O kosztach procesu rozstrzygnął Sąd na zasadzie art. 98 §1 k.p.c., obciążając nimi w całości powoda jako stronę przegrywającą sprawę. O wysokości kosztów procesu orzekł Sąd na zasadzie art. 98 §1 i 3 i art. 99 k.p.c. oraz §2 ust. 1-2 i §10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. jednol. Dz. U. z 2013 r., poz. 490). Składa się na nie wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej Wspólnoty, będącego radcą prawnym w kwocie 180,00 zł.