

Sygn. akt IC 1364/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 marca 2023 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Jacek Szerer

Protokolant: Justyna Malczyk

po rozpoznaniu w dniu 1 marca 2023 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

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

o uchylenie uchwały

- I. uchyła punkt 4 i 5 uchwały numer (...) z dnia 23 czerwca 2021 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...);
- II. uchyła punkt 1 i 2 uchwały numer (...) z dnia 8 - 9 lipca 2021 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...);
- III. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej koszty procesu w kwocie 777 zł, w tym 377 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt IC 1364/21

UZASADNIENIE

Gmina W. wniosła o uchylenie pkt 4 i 5 uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W.; uchylenie pkt 1 i 2 uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W.. W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że w dniach 8 i 9 lipca 2021 roku Wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę w trybie indywidualnego zbierania głosów. W ocenie strony powodowej wymienione punkty zaskarżonych uchwał naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, nadto zostały podjęte z naruszeniem procedury zbierania głosów. W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że wymienione zaskarżone punkty uchwał przyznają wynagrodzenie z osobie pełniącej zarząd za reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej w postępowaniu apelacyjnym. Oraz przygotowanie dokumentacji procesowej do tej sprawy, tymczasem z korespondencji mailowej, która została skierowana do zarządcy wynika, że osoba ta miała reprezentować wspólnotę w postępowaniu przed sądem I instancji, nie zaś w postępowaniu apelacyjnym. Jednocześnie osoba ta miała otrzymać takie samo wynagrodzenie jak profesjonalny pełnomocnik, który miał reprezentować wspólnotę w postępowaniu apelacyjnym.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana wskazała, że obowiązek ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem lokalu i obowiązek uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej jest nierozzerwalnie związany z prawem własności lokalu mieszkalnego. Jest to obowiązek o charakterze bezwzględny i właściciel lokalu nie może skutecznie zwolnić się z niego wobec wspólnoty mieszkaniowej poprzez zawarcie umowy z osobą trzecią.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. położona na działce nr (...) obręb (...)Ś. stanowi tzw. dużą Wspólnotę.

Dowód: wydruk z elektronicznej księgi wieczystej nr (...)

Gmina W. posiada (...) udziałów w nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW (...).

Dowód: wydruk z elektronicznej księgi wieczystej nr (...)

Zarząd Wspólnoty stanowi jednoosobowo P. I. S. (1). Zarządcą Wspólnoty jest (...) Sp. z o. o. w W..

Dowód: uchwała nr (...) z dnia z dnia 24 sierpnia 2016 roku w sprawie zmiany składu zarządu, akta sprawy sygn. akt I C 1188/20

W dniu 23 czerwca 2021 roku Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w trybie indywidualnego zbierania głosów, decydując w jej pkt 4 i pkt 5 o wypłacie na rzecz Z. I. S. kwoty 1.000 zł tytułem reprezentowania Wspólnoty w postępowaniu apelacyjnym sygn. akt I Ca 814/21 oraz kwoty ryczałtowej w wysokości 500 zł brutto za przygotowanie dokumentacji procesowej dotyczącej sprawy sądowej I C 1188/20 oraz sprawy apelacyjnej I Ca 814/21.

Dowód: uchwała (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W., położonej na działce nr (...) obręb (...) Ś.

W dniach 8 i 9 lipca 2021 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w trybie indywidualnego zbierania głosów decydując o zmianie treści punktu 4 w uchwale (...) poprzez w miejsce zapisu „wynagrodzenia w wysokości 1.000,00 zł netto + VAT dla Z.” wprowadzono zapis „wynagrodzenia w wysokości 1.000,00 zł dla Z.” oraz decydując o zmianie treści punktu 5 w uchwale (...) poprzez w miejsce zapisu „wypłacie ryczałtowej w kwocie 500,00 zł brutto na rzecz Z.” wprowadzono zapis „wypłacie ryczałtowej w kwocie 500,00 zł na rzecz Z.”.

Dowód: uchwała (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W., położonej na działce nr (...) obręb(...) Ś.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, których autentyczności prawdziwości zawartych w nich zapisów strony nie kwestionowały, jak również na podstawie zeznań świadków E. S., A. K., oraz przesłuchania stron, sprowadzającego się w istocie do przesłuchania strony pozwanej w osobie członka Zarządu.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1a ustawy o własności lokali (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048) 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, przy czym powództwo to może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści chwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

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 (art. 25 ust. 1 powołanej ustawy). Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego

zarządzania nieruchomością wspólną, a przez to naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela.

Odnosząc się do zarzutu w zakresie podjęcia uchwał z naruszeniem procedury zbierania głosów, co miało wpływ na jego wynik Sąd dopatrywał się naruszenia. Z przepisu art. 23 ustawy o własności lokali nie wynika, by w przypadku indywidualnego zbierania głosów, koniecznym dla ważności tak podjętej uchwały było, by udział w głosowaniu wzięli wszyscy właściciele lokali. Wspomniany przepis statuuje bowiem jako równorzędne trzy sposoby podejmowania uchwał przez właścicieli lokali: albo na zebraniu, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, uchwała może być też wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały, co do zasady, zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według udziałów, chyba że w umowie lub uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (ust. 2 art. 23 u.w.l.). Z przepisu tego wynika zatem, że w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała zostaje podjęta z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość, liczoną w tym wypadku wielkością udziałów. Bez znaczenia dla jej skuteczności jest natomiast, czy w głosowaniu takim wzięli udział wszyscy właściciele lokali albowiem w tym trybie zapada ona z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu większości, co powoduje, że nieprzedstawienie uchwały pod głosowanie pozostałych właścicieli, nie wpływa na ocenę bytu prawnego uchwały (orz. Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 11 grudnia 2018 r. V ACa 36/18)

Zgodnie z art. 23 ust 2a ustawy o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021, poz. 1048) jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z załączonymi kartami suma udziałów głosów oddanych za przyjęciem powyższych uchwał wynosi 3, co stanowi (...) i co najmniej 1/5 udziałów. Wątpliwości na tle powyższego oraz zasad współżycia społecznego mogą natomiast budzić oddane głosy przez członków Wspólnoty o tożsamym nazwisku jak osoby reprezentującej jednoosobowo Zarząd Wspólnoty. Zasadnicza kwestia zgromadzonego materiału nie prowadzi do stwierdzenia, że oddane głosy przesądziły o uzyskaniu większości.

Kwestia wynagrodzenia zarządu została uregulowana w art. 28 ustawy o własności lokali, który wskazuje, że właściciel lokalu pełniący obowiązki członka zarządu może żądać od wspólnoty wynagrodzenia odpowiadającego uzasadnionemu nakładowi pracy. Wynagrodzenie z takiego tytułu stanowi przychód z innych źródeł, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 9 w zw. z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 26.07.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 1128). W dwóch oświadczeniach Członka Zarządu Wspólnoty P. I. S. (1) w zakresie poniesionych nakładów pracy i wykonania obowiązków zostały ujęte zarówno koszty pracy Z., koszty innych usług oraz koszty materiałów w wysokości 26.304,61 wynikającego z pierwszego oświadczenia (k. 39-42) oraz w kwocie 2.682,88 zł wynikającego z drugiego oświadczenia (k. 43-44). Powyższe wyjaśnienia stoją w sprzeczności do informacji przesłanej do Kancelarii (...), w której wskazane zostały koszty reprezentacyjne Z. dla I. S. (2) w wysokości 1.200 zł oraz koszty związane z kserokopią dokumentów bez wskazania kwoty.

Powyższą kwestię należy rozpatrywać także w odniesieniu do art. 29 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym zarząd jest obowiązany prowadzić, określoną przez wspólnotę mieszkaniową, ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Nie bez znaczenia pozostaje określony w art. 30 ust. 1 pkt) ustawy o własności lokali obowiązek Z. dokonywania rozliczeń przez rachunek bankowy. Jednocześnie należy mieć na uwadze, że reprezentowanie Wspólnoty Mieszkaniowej w postępowaniu apelacyjnym należało do profesjonalnego pełnomocnika, wobec czego nie można uznać, że koszty reprezentacji w postępowaniu apelacyjnym, które wskazała P. I. S. (2) są zasadne. Przedstawione koszty innych usług niż wynagrodzenie Z. oraz koszty materiałów są wskazane jako szacowane, dla których nie zostały spełnione powyższe obowiązki. Ze zgromadzonego materiału dowodowego nie można wywieść wprost, czy uchwalone wynagrodzenie Z. w wysokości 1.500 zł zostało przyznane za uczestnictwo w dwóch rozprawach, sporządzenie odrębnego upoważnienia, udzielenie pełnomocnictwa poprzez złożenie podpisu

oraz przesłanie trzech wiadomości e-mail czy także za zwrot innych kosztów. Niewątpliwie zatem podjęte uchwały w zakresie kosztów godziło w zakres prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uchylił punkt 4 i 5 uchwały numer (...) z dnia 23 czerwca 2021 roku Wspólnoty Mieszkowej przy ulicy (...) oraz uchylił punkt 1 i 2 uchwały numer (...) z dnia 8-9 lipca 2021 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...).

Orzeczenie o kosztach oparto o przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Zgodnie z art. 27 pkt 9 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. 2020, poz. 755 ze zm.) opłata stała w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej wynosi 200 zł , w zakresie każdej z uchwał.

Mając zatem na względzie powyższe na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 27 pkt 9 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zasądzono od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 777 zł tytułem zwrotu kosztów procesu tj. opłaty od pozwu w kwocie 400 zł oraz zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych kwotę 377 tytułem kosztów zastępstwa procesowego (punkt III wyroku).