

Sygnatura akt I C 1863/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 12-08-2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Sławomir Urbaniak

Protokolant: Błażej Łój

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24-07-2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa **B. B., K. B., C. B. i T. J. (1)**

przeciwko **Wspólnocie (...) w O.**

o uchylenie uchwały

I. uchyla uchwałę nr (...) Wspólnoty (...)w O.podjętą w dniu 19 listopada 2012 r. w sprawie wyrażenia zgody na wystąpienie przez Zarząd Wspólnoty do sądu z powództwem o którym mowa w art.16 ustawy o własności lokali;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów łącznie kwotę 397 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

IC 1863/12

UZASADNIENIE

Powodowie B. B., K. B., C. B.i T. J. (1)wnieśli o uchylenie uchwały Wspólnoty (...)w O.nr (...) z 19.11.2012 r. w sprawie wyrażenia zgody na wystąpienie przez zarząd Wspólnoty w imieniu Wspólnoty do sądu z powództwem o którym mowa w art. 16 ustawy o własności lokali.

Wskazana wyżej uchwała, zdaniem powodów była niezgodna z przepisami prawa, nadto naruszała ona zasady prawidłowego zarządu nieruchomością, jak również interesy powodów.

Powodowie podnosili, że uchwała w której wyrażono zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu winna określać istotne podmiotowo i przedmiotowo postanowienia definiujące okoliczności, od których uzależnia się wystąpienie z powództwem o nakazanie sprzedaży lokalu. Za niedopuszczalne należy uznać, jak to ma miejsce w niniejszej sprawie, powtórzenie w treści uchwały jedynie treści samego przepisu art. 16 ustawy o własności lokali. W ten sposób współwłaściciele, w tym przede wszystkim (...) sp. z o.o. cedują na zarząd uprawnienie do samodzielnego podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, co stanowi obejście prawa, w szczególności przepisu art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Nadto, zdaniem powodów, uchwała nr (...)została podjęta wbrew zasadom prawidłowego zarządu nieruchomością. W świetle poglądów literatury oczywistym jest i powszechnie akceptowanym stanowisko, w myśl którego występowanie na drogę procesu o nakazanie sprzedaży lokalu z samej tylko przyczyny zalegania z zapłatą należnych opłat pozostaje działaniem mało racjonalnym z punktu widzenia interesów i celów, którym służy ten przepis, a to z uwagi na treść art. 15 ustawy o własności lokali. Powodowie wskazywali, że jeśli uchwała nr (...) została podjęta przeciwko nim, o czym nie sposób wnioskować z jej treści, a czego można jedynie domniemywać po zachowaniu (...) sp. z o.o., to należy zauważyć, że łączna wartość ich lokali zamyka się kwotą 1.279.514,19 zł. Opłata stosunkowa od powództw wyniesie łącznie kwotę 63.977 zł. Jest to koszt, który będzie musiała ponieść Wspólnota. Należy również uwzględnić koszty biegłych –ok. 10.000 zł, koszty zastępstwa przez profesjonalnych pełnomocników – co najmniej 21.600 zł. Łączny

koszt, który będzie musiała ponieść Wspólnota (by wszcząć postępowanie o zapłatę w wysokości łącznie 10.460,06 zł, Wspólnota musiałaby ponieść zaledwie koszt w wysokości 524 zł), to kwota co najmniej w wysokości 95.577 zł. Jest to działanie nieracjonalne z punktu widzenia interesów i celów Wspólnoty, przede wszystkim zaś jest to działanie rażąco niegospodarne, sprzeczne z elementarnymi zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomością, które naraża Wspólnotę na wydatki o blisko 180 razy wyższe, niż gdyby wszczęto procedurę wynikającą z przepisu art. 15 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Powodowie stwierdzili również, że uchwała nr (...) z dnia 19.11.2012 r. narusza słuszne interesy powodów. (...) Sp. z o.o., w ocenie powodów, dąży do wykluczenia właścicieli, którzy domagają się respektowania ich praw i tym samym do pozbawienia ich konstytucyjnie chronionego prawa własności. Nadto słuszny interes powodów wyraża się także w przywróceniu wykonywania zarządu zgodnie z przepisami prawa i wg przyjętych standardów i dobrych praktyk.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Po pierwsze wskazała, że w sytuacji gdyby- tak jak podnoszą powodowie- uchwała nie została prawidłowo podpisana to wnioskować by trzeba, że uchwała taka w ogóle nie została podjęta, a to z kolei wskazuje, iż uchwała ta nie może stanowić przedmiotu zaskarżenia. Już z tego powodu strona pozwana wywodziła, że powództwo winno być oddalone.

Odnosząc się zaś do kwestii merytorycznych Wspólnota podała, że żaden przepis prawa, w szczególności przepisy o własności lokali, nie wymagają przy zastosowaniu przepisu art. 16 tej ustawy wskazania, czy istotnie w konkretnym stanie faktycznym wystąpiły przesłanki zastosowania

tego przepisu. Nie uzależniają podjęcia uchwały od wskazania przyczyn powstania zaległości finansowych, ich wysokości czy kosztów, jakie miałyby ponieść wspólnota w związku z wytoczonym powództwem. Dodano też, że uchwała tego rodzaju jest dopiero początkiem rozpoczęcia postępowania sądowego, w toku którego powodom przysługiwać będą wszelkie uprawnienia procesowe w takim samym zakresie, w jakim na Wspólnocie spoczywać będą obowiązki procesowe związane z koniecznością udowodnienia faktu zalegania przez właścicieli z opłatami.

Odnosząc się natomiast do zarzutów sprzeczności uchwały z zasadami prawidłowego zarządu podano jedynie, że jeżeli ustawodawca przewidział w art. 16 u.w.l. takie rozwiązanie prawne to ocena owej racjonalności nie podlega badaniu w toku niniejszego postępowania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie B. B., K. B., C. B. i T. J. (1)są członkami pozwanej Wspólnoty (...)w O.i właścicielami lokali użytkowych położonych w budynku (...) przy ul. (...)w O.. Łączna wartość posiadanych przez nich lokali wynosi 1.279.514,19 zł.

Dowód: umowa sprzedaży z dnia 30.04.2010r. rep A nr (...)k. 17-25, umowa sprzedaży z dnia 27.04.2010r. rep A (...)k. 26-36, umowa sprzedaży z dnia 3.03.2011r. rep A nr (...) k.37-44.

Zarząd nieruchomością wspólną został powierzony w trybie art. 18 ustawy z 24.06.1994r. o własności lokali (...) sp. z o.o. w O. (...).

(...) sp. z o.o. jest większościowym właścicielem w Wspólnocie (...) w O..

W dniu 19.11.2012r. przeprowadzono zebranie współwłaścicieli Wspólnoty (...), na którym została podjęta uchwała nr (...) następującej treści:

„Wspólnota (...) podejmuje uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na wystąpienie przez zarząd wspólnoty w imieniu wspólnoty do sądu z powództwem, o którym mowa w art. 16 ustawy o własności lokali, stanowiącym, iż jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów k.p.c. o egzekucji z nieruchomości”. Uchwała została

podjęta większością 79,54 % głosów, które liczone były według posiadanych udziałów, przeciwko podjęciu uchwały było 13,60 % głosów.

Dowód: uchwała nr (...) z 19.11.2012r. k. 55

W dniu 20.11.2012r, powodowie otrzymali tekst uchwały w drodze elektronicznej .

Dowód: wydruk mailowy z 20.11.2012r. k. 56-57

Zaległości powodów z tytułu należnych opłat wynoszą łącznie 10.460,06zł. (...) sp. z o.o. wzywał powodów do zapłaty zaległości pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową.

K. B.i C. B.zobowiązani są do uiszczenia kwoty 4.103,75 zł pomniejszonej o wpłatę w wysokości 1.400zł, T. J.zobowiązany jest do zapłaty kwoty 5.326,83zł, pomniejszonej o wpłatę w wysokości 1200 zł, natomiast B (...)B. zalega z zapłatą kwoty 4.019,48zł, pomniejszonej o wpłatę w wysokości 500zł.

Dowód: potwierdzenie wykonania przelewów k.46-50, pismo z dnia 3.09.2012r.. k. 51-52, pismo z dnia 22.10.2012r, k. 53-54.

Uchwałą nr (...)podjętą przez Wspólnotę w dniu 30.11.2012r wybrany został nowy zarządca -(...) (...) sp. z o.o.we W..

Sąd zważył:

Powodowie B. B., K. B., C. B.i T. J. (1)domagali się uchylenia uchwały Wspólnoty (...)w O.nr (...) z 19.11.2012 r. w sprawie wyrażenia zgody na wystąpienie przez zarząd Wspólnoty w imieniu Wspólnoty do sądu z powództwem, o którym mowa w art. 16 ustawy o własności lokali. Wskazana wyżej uchwała, zdaniem powodów jest niezgodna z przepisami prawa, nadto narusza ona zasady prawidłowego zarządu nieruchomością, jak również narusza interesy powodów.

W ocenie Sądu zarzuty podniesione przez powodów w stosunku do zaskarżonej uchwały okazały się uzasadnione.

Zgodzić się należy ze stanowiskiem powodów, że uchwała w której wyrażono zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu winna określać istotne podmiotowo i przedmiotowo postanowienia definiujące okoliczności, od których uzależnia się wystąpienie z powództwem o nakazanie sprzedaży lokalu. Za niedopuszczalne należy uznać, jak to ma miejsce w niniejszej sprawie, powtórzenie w treści uchwały jedynie treści samego przepisu art. 16 ustawy o własności lokali. W ten sposób współwłaściciele cedują na zarząd uprawnienie do samodzielnego podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, co stanowi obejście prawa, w szczególności przepisu art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokal, który stanowi, że do podjęcia czynności przekraczającej zwykły zarząd, którym jest właśnie wytoczenie przeciwko właścielowi powództwa o którym mowa w art. 16 ustawy, potrzebna jest każdorazowo uchwała wspólników. Zgoda na wytoczenie powództwa w trybie art. 16 ustawy, która została udzielona w skarżonej uchwale ma charakter generalny i abstrakcyjny. Przyznaje uprawnienie, które może być realizowane w każdym czasie, wobec każdorazowego właściciela – członka wspólnoty. Zgoda powyższa udzielona została w całkowitym oderwaniu od przyczyn powstania zaległości, ich wysokości i od tego czy roszczenie z jakim Wspólnota zamierza wystąpić na drogę sądową istotnie jest wymagane i uzasadnione. Należy zwrócić uwagę, że przepis art. 16 przewiduje najbardziej drastyczną sankcję skierowaną w chronione prawnie prawo własności. Jednocześnie przepis ten jest bardzo ogólny i nie zawiera wskazania konkretnych okoliczności uzasadniających jego zastosowanie. Sąd Najwyższy w związku z tym podkreślał (por. m.in. wyr. z 16.6.2009 V CSK 442/08), że przepis ten winnein być poddany wykładni ścisłej, a w razie wątpliwości wykładni zawężającej. W skarżonej uchwale brak jest natomiast jakichkolwiek danych odnoszących się do podstaw jej zastosowania, co uniemożliwia dokonanie wykładni i zweryfikowania zasadności jej podjęcia jak i oceny, czy zaistniały przesłanki zastosowywania przepisu art. 16 ustawy o własności lokali.

Dodatkowo zdaniem Sądu, uchwała nr (...) została podjęta wbrew zasadom prawidłowego zarządu nieruchomością. W świetle stanowiska literatury oczywistym jest i powszechnie akceptowanym stanowisko, w myśl którego występowanie na drogę procesu o nakazanie sprzedaży lokalu z powodu zalegania z zapłatą należnych opłat w ogóle pozostaje działaniem mało racjonalnym z punktu widzenia interesów i celów, którym służy ten przepis, a to z uwagi na treść art. 15 ustawy o własności lokali, który umożliwia wystąpienie w postępowaniu upominawczym na drogę sądową w celu dochodzenia zaległości z tytułu bieżących opłat. Zresztą w sprawie o zapłatę tych należności, na podstawie art. 15 ust 2 ustawy o własności lokali, toczy się postępowanie wszczęte z inicjatywy pozwanej. W sytuacji zatem gdy łączna wartość lokali powodów zamyka się kwotą 1.279.514,19 zł, opłata stosunkowa od powodztw przeciwko powodom o sprzedaż lokali wyniesie łącznie kwotę 63.977 zł, nie licząc już dodatkowych kosztów związanych z opiniami biegłych i kosztami zastępstwa procesowego w tym postępowaniu. Jest to koszt, który będzie musiała ponieść Wspólnota. Tymczasem by wszcząć postępowanie o zapłatę zaległych opłat, których wysokość wynosi łącznie 10.460,06zł (powodowie wykazali, że taka jest suma ich zaległości wobec Wspólnoty, czemu strona pozwana nie zaprzeczyła), Wspólnota musiałaby ponieść zaledwie koszt w wysokości 524 zł.

Już samo porównanie tych wartości niewątpliwie wskazuje, że podjęcie działań, do których zarząd w skarżonej uchwale został upoważniony, byłoby nieracjonalne i sprzeczne zasadami

prawidłowego zarządzania. Z tych właśnie względów, zdaniem Sądu, należy stwierdzić, iż zaskarżona uchwała narusza przepisy i zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd uznał za niezasadny podniesiony w odpowiedzi na pozew zarzut odnoszący się do kwestii istnienia zaskarżonej uchwały. Zdaniem Sądu kluczowe dla oceny czy uchwała została podjęta jest to czy została właściwie przegłosowana, a nie to czy pod protokołem stwierdzającym jej treść znajdują się właściwe podpisy przewodniczącego i protokolanta.

Z tych wszystkich względów Sąd stwierdził, że zaskarżona uchwała jest wadliwa i w związku z tym winna ulec uchynieniu, o czym orzekł w pkt I wyroku.

Sąd orzekł o kosztach postępowania na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Koszty procesu poniesione przez powodów w niniejszej sprawie sprowadzały się do opłaty sądowej od pozwu (200zł) oraz kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 180 (par. 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu - Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.), wraz z opłatą od pełnomocnictwa – 17 zł, tj. łącznie 397 zł.