

Sygn. I C 149/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2013 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Banaś
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2013 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta S.**

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

o uchylenie uchwały

1. uchyła uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. z dnia 20 marca 2013 r.;
2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. na rzecz Miasta S. kwotę 380 zł (słownie: trzysta osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

o.b.Sygn. akt IC 149/13

o.d.Uzasadnienie

Powód Miasto S. w pozwie skierowanym do Sądu Okręgowego w S. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. wniósł o uchylenie uchwały pozwanej wspólnoty nr (...) podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów w sprawie wyrażenia zgody przez większość właścicieli na wypowiedzenie w trybie natychmiastowym umowy o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną z dnia 16 marca 2006r.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, że powyższa uchwała pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej jest sprzeczna z przepisami prawa, a nadto sposób znaczący narusza interes powoda i zasady prawidłowego zarządzania nieruchomości.

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, umową właścicieli lokali i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny i zważył co następuje:

W dniu 16 marca 2006 roku pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową Piłsudskiego 1E reprezentowaną przez zarząd, a Przedsiębiorstwem (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. przy ul. (...) zawarta została umowa o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną.

W dniu 10 kwietnia 2013 roku zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) 1E w S. powiadomił powoda o podjęciu w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwały nr (...), z której treści wynika, iż większość właścicieli lokali tworzących pozwaną wspólnotę wyraziła zgodę na wypowiedzenie w trybie natychmiastowym umowy z dnia 16 marca 2006 roku o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną. Treść uchwały nie precyzowała przyczyny wypowiedzenia.

Dowód: uchwała nr (...), k. 7-9.

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 różnoraki (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 prawnoorzeczową - 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.2000, nr 80, poz.903) 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,
- 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.

W niniejszej sprawie stan faktyczny jest bezsporny. Rozstrzygnięcie sporu sprowadza się do oceny, czy zaskarżona uchwała narusza obowiązujące przepisy prawa, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub czy narusza interes powodów.

Zważyć należy, że art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000 r., Nr 80 poz. 903 ze zm.), który stanowi podstawę wytoczonego powództwa przewiduje możliwość zaskarżenia uchwały do sądu przez właściciela lokalu, gdy jest ona niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Legitymacja powodów do wystąpienia z żądaniem uchylecia 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. Było przy tym niewątpliwe, że badanie musi być ograniczone do kwestii sygnalizowanej przez stroną powodową w podstawie faktycznej powództwa.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż z treści art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) wynika jednoznacznie, że do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Z powyższej regulacji jasno więc wynika, iż koniecznym elementem każdej uchwały właścicieli lokali jest zarówno wyrażenie zgody na dokonanie konkretnej czynności, jak i umocowanie zarządu do jej wykonania w formie udzielonego do tej czynności pełnomocnictwa w formie prawem przewidzianej. Zaskarżona niniejszym pozwem uchwała bezspornie nie zawiera wspomnianego pełnomocnictwa co sprawia, iż jej treść jest sprzeczna z prawem.

W doktrynie jak i w orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej, wyrażająca zgodę na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, winna określać istotne podmiotowo i przedmiotowo postanowienia tej czynności oraz wskazywać osobę, z którą umowa ma zostać zawarta (por. wyroku Sądu Apelacyjnego w K. z dnia 17 marca 2009 roku, sygn.. akt (...)). Uznać więc należy, iż uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na rozwiązanie umowy powinna zawierać szczegółowe wskazanie przyczyn takiej decyzji oraz precyzyjne określenie podmiotu, z którym umowa ma zostać rozwiązana. Zaskarżona uchwała nie spełnia tego warunków.

W ocenie Sądu podnieść także należy, iż lista głosów oddanych w sprawie zaskarżonej uchwały nie wskazuje czy są to głosy za, przeciw, czy też wstrzymujące się. Rubryka, w której właściciele lokali składali swoje podpisy nie zawiera bowiem rozróżnienia oddawanych głosów. W tej sytuacji nie sposób jednoznacznie stwierdzić, czy podpis właściciela umieszczony w tej rubryce akceptuje treść znajdującą się powyżej, inaczej mówiąc jest „za” czy też stanowi jedynie wyraz właściciela o zapoznaniu się z treścią projektu uchwały. Podkreślić w tym miejscu należy, iż treść art. 23 ust 2 cytowanej wyżej ustawy o własności lokali jednoznacznie wskazuje, iż uchwały właścicieli lokali zapadają większością głosów, liczoną według wielkości udziałów. Z treści uchwały musi więc wynikać w sposób nie budzący wątpliwości ilu właścicieli (jaka liczba udziałów w nieruchomości wspólnej) poparło projekt uchwały, ilu było jej przeciwnych, a ile wstrzymało się od udziału w głosowaniu. Zaskarżona uchwała nie umożliwia takiej weryfikacji.

Analogicznie jak w literaturze z zakresu Prawa Spółdzielczego przyjmuje się, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość ta miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (M. Gersdorf, J. Ignatowicz, Prawo spółdzielcze. Komentarz, Warszawa 1985, s. 113-114.). Stanowisko takie znajduje również odzwierciedlenie w najnowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego - por. wyrok z 11 stycznia 2007 r. (II CSK 370/06,

MoP 2007, Nr 4, s. 173) w którym Sąd stwierdził, że nieprawidłowości w zwołaniu zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej mogą być uznane za zasadną przyczynę ich nieuznawania jedynie w sytuacji, gdy kwestionujący wykazał, iż miały wpływ na treści uchwał podjętych w trakcie zebrania. Uzasadnione jest to specyfiką wspólnot mieszkaniowych, którymi są zazwyczaj małe organizmy, w których działają osoby bez fachowego przygotowania. Podejście formalistyczne mogłoby sparaliżować funkcjonowanie wspólnot. Podobny pogląd w kwestii uchybień formalnych wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z 23 lutego 2006 r. (I CK 336/06, niepubl.).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt stany faktycznego niniejszej sprawy, to w ocenie Sądu ilość i istotność stwierdzonych uchybień formalnych przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały musi skutkować usunięciem jej z obrotu poprzez uchylenie.

Mając powyższe na uwadze i przyjmując, że przedmiotowa uchwała narusza przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali powodów, powództwo bez konieczności badania zarzutów merytorycznych 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 kpc strona przegrywająca sprawę jest zobowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie niezbędne koszty procesu. Do kosztów tych zalicza się zgodnie z art. 99 kpc w zw. z art. 98 § 3 kpc wynagrodzenie radcy prawnego. W myśl § 11 ust. 1 pkt1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163. poz. 1349) minimalne wynagrodzenie wynosi 180 zł. Niewątpliwie najbardziej zbliżone do spraw o uchylenie uchwały właścicieli lokali są sprawy o uchylenie uchwały organu spółdzielni, co uzasadnia zastosowanie § 11 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