

Sygn. I C 9/13

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 maja 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 24 maja 2013 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. Ł. (1), E. J. T., J. Ł., W. T. i R. T.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L.**

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powodów solidarnie Z. Ł. (1), E. J. T., J. Ł., W. T. i R. T. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. kwotę 377 zł (słownie: trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

***o.b.Sygn. akt IC 9/13***

***o.d.Uzasadnienie***

***o.e. Powodowie Z. Ł. (2), E. J. T., W. T. oraz R. T. w pozwie wniesionym do Sądu Okręgowego w Słupsku przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L. wnieśli o uchylenie uchwały pozwanej wspólnoty oznaczonej numerem (...) podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniu 21 listopada 2012.***

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, że podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwała, której przedmiotem było ustalenie zasad dostępu właścicieli lokali tworzących wspólnotę do dokumentów dotyczących nieruchomości wspólnych, została sporządzona pod partykularne interesy zarządu pozwanej oraz administratora, i swoją treścią narusza obowiązujące przepisy prawa, a ponadto jest niezgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. W szczególności zaskarżonej uchwale powodowie zarzucili;

a) w § 1pkt 4 tej uchwały naruszenie art. 96 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,

b) uchybienie w § 4 pkt 2 uchwały art. 29 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali w zw. z art. 31 ust. 2 Konstytucji RP,

c) nieuregulowanie prawa członka Wspólnoty do otrzymania kserokopii dokumentacji związanej ze sprawowaniem zarządu nieruchomością wspólną.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w L. 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. Pozwana zakwestionowała również twierdzenia powodów o rzekomym reglamentowaniu, utrudnianiu i ograniczaniu dostępu do dokumentów wspólnoty, w wyniku podjęcia uchwały z dnia 21 listopada 2012 roku. Zdaniem pozwanej wprowadzenie jasnych, czytelnych i jednakowych dla wszystkich właścicieli lokali zasad dostępu do dokumentów wspólnoty spowoduje w ocenie pozwanej uregulowanie tej kwestii w sposób z jednej strony gwarantujący każdemu właścicielowi prawo kontroli zarządu, a z drugiej strony pozwole zarządowi na prawidłowe funkcjonowanie i uniknięcie paraliżowania jego prac przez żądania właścicieli niezwłocznego udostępnienia dokumentów powstałych na przestrzeni wielu lat.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie Z. Ł. (2), E. J. T., W. T. oraz R. T. są właścicielami lokali mieszkalnych nr (...) w budynku wielorodzinnym przy ul. (...) w L., a w związku z powyższym są również członkami Wspólnoty Mieszkaniowej (...).

( bezsporne )

W dniu 21 listopada 2012r w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęta została uchwała nr (...) na mocy, której właściciele lokali ustalili i tym samym uregulowali kwestie związaną z miejscem przechowywania dokumentacji oraz zasady dostępu właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w L. do dokumentów dotyczących nieruchomości wspólnej.

Za przyjęciem uchwały głosowało 76,03% , przeciw 0% głosów wstrzymujących 7,91%.

Powodowie o treści uchwały zostali powiadomieni poprzez jej doręczenie odpowiednio w dniu 27 i 28 listopada 2012r.

Dowód; pismo z dnia 26 listopada 2012r. k.8

***Sąd zważył co następuje:***

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 prawnorzeczową - 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 zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub czy narusza interes powoda.

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.

Przepis art. 27 i art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali stanowi, że każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną, co nie uchybia przepisom z art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 1 ustawy. W doktrynie prezentowane jest stanowisko, że prawo do współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną, skorelowane jest z prawem kontroli działalności zarządu przez każdego właściciela, wynikającym z art. 29 ust. 3 ustawy. Niewątpliwie prawo kontroli zostało sformułowane w ustawie bardzo szeroko i bezspornie obejmuje swoim zakresem wszelkie działania i czynności zarządu lub zarządcy, związane z zarządzaniem wspólną nieruchomością. Wątpliwości może budzić natomiast sam sposób wykonywania tego prawa przez właścicieli poszczególnych lokali. Z pewnością przysługuje im prawo żądania informacji i sprawozdań dotyczących stanu majątku wspólnoty i wyjaśnień w kwestiach związanych z zarządzeniem nieruchomością wspólną. Chodzi tu o prawo do uzyskania informacji ustnych i pisemnych, prawo osobistego lub z udziałem upoważnionej przez siebie osoby przeglądania wszelkich ksiąg i dokumentacji, prawo otrzymania lub sporządzenia kopii tych dokumentów. Prawu kontroli przysługującemu właścicielowi lokalu odpowiada ciążący na zarządzie lub zarządcy obowiązek umożliwienia mu wykonywania tego prawa, z którym wiąże się roszczenie o udzielenie wyjaśnień lub roszczenie o udostępnienie dokumentów. Ustawodawca nie przewidział jednak w tym zakresie żadnych szczególnych regulacji w ustawie. W szczególności nie

określił, jakie dokumenty (wszystkie czy tylko określone z uwagi na potrzebę zapewnienia ochrony praw osób trzecich) i w jakiej postaci (np. oryginały, odpisy poświadczane za zgodność lub kserokopie) członek wspólnoty może otrzymać a w przypadku wydawania odpisów czy sporządzania kserokopii, kto ma ponosić koszty powstałe z tego tytułu.

W ocenie Sądu przeprowadzone w sprawie postępowanie pozwała na stwierdzenie, że zaskarżona uchwała jest zgodna z art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali, i nie ogranicza członków wspólnoty we współdziałaniu w zarządzie nieruchomością wspólną, a jedynie wyznacza ramy działalności kontrolnej zarządu. Naczelną zasadą funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest samodzielne podejmowanie uchwał przez właścicieli lokali. Zaskarżona uchwała została właśnie w taki sposób podjęta, a zdecydowana większość członków wspólnoty zaakceptowała jej treść i przyjęła ustalone w niej zasady dotyczące sposobu dostępu właścicieli lokali tworzących Wspólnotę do dokumentów dotyczących nieruchomości wspólnej. Twierdzenia powodów co do tego, że właściciele lokali biorący udział w głosowaniu nad zaskarżoną uchwałą byli nieświadomi konsekwencji jej podjęcia i pozbawieni możliwości dyskusji w tym przedmiocie, oraz że zaskarżona uchwała została sporządzona pod partykularne interesy zarządu pozwanej Wspólnoty i w zмовie z administratorem, były bezpodstawne i nie poparte żadnymi dowodami.

Za dopuszczalne należy uznać co do zasady wprowadzenie określonych rozwiązań organizacyjnych związanych z technicznymi aspektami realizacji uprawnień kontrolnych, w związku z koniecznością przygotowania określonych dokumentów (odszukania ich i usystematyzowania) oraz wykonania odpisów lub kserokopii, przy uwzględnieniu technicznych i kadrowych możliwości zarządu lub zarządcy danej wspólnoty oraz zatrudnionych przez nich pracowników, a także kosztów powstałych z tego tytułu. W praktyce funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych często powstaje problem pogodzenia wykonywania przez właściciela czynności kontrolnych z czynnościami związanymi z zarządaniem nieruchomością. Niewątpliwie jednak prawo właściciela powinno być wykonywane w sposób rozsądny. Nie może ono utrudniać ani tym bardziej uniemożliwiać normalnych czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością. Dlatego w uchwale dotyczącej tej kwestii należy zdefiniować kryteria dostępu do dokumentacji, stanowiące skuteczny środek zapobiegawczy wobec zjawisk ewentualnego pieniactwa. W ocenie Sądu kwestionowana uchwała nie wykracza jednak poza regulację technicznych aspektów sprawowania kontroli nad działalnością zarządu Wspólnoty przez właścicieli lokal. Podkreślić należy, iż zaskarżona uchwała nie uniemożliwia właścicielowi częstszego dostępu do dokumentów, a jedynie wymaga wykazania w takiej sytuacji istnienia interesu prawnego. Jeżeli więc zajdzie uzasadniona potrzeba częstszego wglądu do dokumentacji wspólnoty właściciel będzie mógł swoje prawo w tym zakresie zrealizować. Nieustanne domaganie się przez właściciela dostępu do tych samych dokumentów może niewątpliwie sparaliżować funkcjonowanie zarządu, zwłaszcza w sytuacji, gdy dokumentacja wspólnoty jest obszerna a ciągle odszukiwanie i przygotowywanie do wglądu tych samych dokumentów wymaga znacznego zaangażowania.

W ocenie Sądu w rzeczywistości powodowie dążąc do uchylenia zaskarżonej uchwały faktycznie zmierzali do zobowiązania przez Sąd wspólnoty mieszkaniowej do podjęcia uchwały o określonej treści, która regulowała wszelkie możliwe stany faktyczne i prawne dotyczące zapoznawania się i pozyskiwania przez członków wspólnoty z dokumentami dotyczącymi nieruchomości wspólnej.

W kontekście powyższego w tym miejscu podkreślenia wymaga, iż podstawą zaskarżenia uchwały nie może być jej „niedoskonałość” wynikająca z faktu, iż nie reguluje ona w swej treści pewnych kwestii. To, że zaskarżona uchwała nie reguluje zasad na jakich możliwym jest otrzymywanie kserokopii dokumentacji lub sporządzania odpisów i notatek, nie pozbawia właściciela możliwości występowania o takie dokumenty. Brak uregulowania w zaskarżonej uchwale kwestii dostępu do kserokopii dokumentów lub sporządzania ich fotokopii i notatek, nie jest jednoznaczny z uniemożliwieniem właścicielom dostępu do takiego sposobu kontroli zarządu. Wskazać w tym miejscu należy, iż jak stanowi treść § 5 pkt 1 zaskarżonej uchwały, w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą, a dotyczących kwestii w niej opisanych decyzje podejmuje zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej. Treść zaskarżonej uchwały nie pozbawia więc żadnego z właścicieli tworzących pozwaną wspólnotę mieszkaniową prawa do kontroli zarządu, również w formie wniosków o udostępnienie kserokopii lub sporządzania fotokopii dokumentów. Natomiast zarzuty co do działalności zarządu pozwanej wspólnoty, nie mogą być przedmiotem rozważań w niniejszym postępowaniu bowiem nie dotyczą

treści zaskarżonej uchwały. Członkom wspólnoty niezadowolonym z działalności zarządu przysługują zupełnie inne środki prawne zmierzające do zmiany jego składu osobowego o jakich mowa w ustawie o własności lokali.

Z tych względów powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

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 § 10 ust.1 pkt 21 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 360 zł. Niewątpliwie najbardziej zbliżone do spraw o uchylenie uchwały właścicieli lokali są sprawy o uchylenie uchwały wspólników (...), co uzasadnia zastosowanie § 10 ust. 1 pkt 21 wymienionego rozporządzenia.

Na oryginale właściwy podpis.