

Sygn. akt IC 1523/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu w składzie:

Przewodniczący: SSO Monika Świerad

Protokolant: staż. Karolina Łukasik

po rozpoznaniu w dniu 1 października 2014 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. z siedzibą w T.

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

o uchylenie uchwał wspólnoty

I. Uchyla uchwały nr(...) podjęte większością głosów na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. w dniu 26.10.2013 roku oraz uchwałę nr (...) podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów,

II. zasądza od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. na rzecz strony powodowej (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. kwotę 2642 zł (dwa tysiące sześćset czterdzieści dwa zł) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt IC 1523/13

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 1.10.2014 roku**

Pozwem inicjującym przedmiotowe postępowanie strona powodowa (...) sp. z o.o. dochodzi uchylenia uchwał: nr (...) zobowiązującej ją do usunięcia w terminie do 30.11.2013 roku usterek; nr (...) zobowiązującej reprezentację pozwanej Wspólnoty do zawarcia umowy z biurem prawnym, które będzie reprezentowało interesy wszystkich członków Wspólnoty, a koszty dla biura zostaną pokryte w równych częściach przez wszystkich członków wspólnoty, nr (...) ustalającej zakres postępowania dla zatrudnionego biura; nr (...) zobowiązującej stronę powodową do wykonania przez niezależnego rzeczoznawcę w terminie do 30.11.2013 roku audytu potwierdzającego wykonanie apartamentowca zgodnie z pozwoleniem na budowę; nr (...) zobowiązującej stronę powodową do wykonania w terminie do 30.11.2013 roku miejsc parkowych zgodnie z projektem oraz nr (...) z dnia 31.10.2013 podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Zarząd Wspólnoty umowy zlecenia prowadzenia sprawy i udzielenie pełnomocnictwa oraz zasądzenia od strony pozwanej kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 1097 zł lub według spisu.

Uzasadniając swoje żądanie strona powodowa podniosła, że w dniu 26.10.2013 roku na zebraniu mieszkańców podjęto m.in. w/w zaskarżone uchwały oraz uchwałę nr (...) w trybie indywidualnego zbierania głosów. Uchwały te stoją w sprzeczności z obowiązującymi przepisami i zdaniem strony powodowej naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz jej interesy. Uchwały nr(...) (...) wykraczają poza zakres z art. 22 uwl w jakim mogą być podejmowane uchwały wspólnoty. Ustawa wskazuje, iż ten zakres powinien dotyczyć kwestii dotyczących zarządu nieruchomością wspólną polegających na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności faktycznych, prawnych i procesowych dotyczących przedmiotu wspólnego prawa. Zdaniem strony powodowej

wspólnota nie ma uprawnień do zobowiązania podmiotu trzeciego do wykonania określonych czynności faktycznych w związku z rzekomymi usterekami nieruchomości nawet jeśli ten podmiot jest członkiem wspólnoty, czy zobowiązania do przeprowadzenia audytu oraz wykonania miejsc parkingowych. Uchwała (...) narusza także interes strony powodowej, która na jej podstawie ma być zobowiązana do usunięcia usterek. Według strony powodowej uchwała (...) rażąco narusza jej interes, ponieważ zobowiązuje ją do ponoszenia kosztów działań prawnika, który faktycznie będzie jej przeciwnikiem procesowym. Ponadto uchwała ta narusza zasadę z art. 12 ust 2 uwł, iż ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości rozlicza się w stosunku do udziałów właścicieli lokali. Uchwała (...)winna zostać uchylona, ponieważ Wspólnota nie może dowolnie zlecać analiz prawnych jej nie dotyczących, a sprzedaż dz. ewid (...) powstała przed dokonaniem sprzedaży poszczególnych lokali. Natomiast uchwała (...)wykracza poza zakres zarządzania nieruchomością wspólną. Wspólnocie nie przysługuje roszczenie wobec developera, albowiem nie zawierała ona umów z właścicielami. Ponadto uchwała ta przewiduje obowiązek partycypacji w kosztach obsługi prawnej przez właścicieli w częściach równych, co nie znajduje żadnej podstawy prawnej.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych z opłatą skarbową od pełnomocnictwa (k. 75-83).

Zdaniem strony pozwanej podjęte uchwały są zgodne z prawem i podjęte zostały w zakresie przysługujących Wspólnocie Mieszkaniowej uprawnień, więc roszczenia strony powodowej są bezzasadne. Odnośnie uchwały nr(...) roku Wspólnota podkreśliła, że developer zgodnie z przepisami prawa jest zobowiązany do usunięcia tych usterek i do tej pory tego nie kwestionował. Z mocy prawa jest zobowiązany do usunięcia wad nieruchomości wspólnej na podstawie przepisów o rękojmi. Strona pozwana zaznaczyła, że częściowo developer zastosował się do zobowiązania z tej uchwały, remontując część zgłoszonych usterek. Zdaniem strony pozwanej strona powodowa koncentruje się na własnym interesie, pomijając fakt, że brak należytego wywiązania się z zobowiązania utrudnia korzystanie z nieruchomości wspólnej i może doprowadzić do jej degradacji, a co za tym idzie wzrostu kosztów zarządu. Według strony pozwanej uchwała ta została podjęta w zakresie przysługujących jej uprawnień i mieści się w czynnościach polegających na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności faktycznych, prawnych i procesowych dotyczących przedmiotu wspólnego prawa. Strona pozwana podniosła również, że przysługują jej uprawnienia dochodzenia roszczeń związanych z usuwaniem wad nieruchomości wspólnej. Ponadto katalog czynności wskazanych w art. 22 uwł nie stanowi katalogu wyczerpującego i możliwe jest podnajmowanie również innych czynności przez wspólnotę. Odnośnie uchwały (...) strona pozwana podała, że zarówno Wspólnota jak i jej członkowie mogą korzystać z pomocy prawnej w kwestiach związanych z nieruchomością wspólną celem dochodzenia swoich roszczeń, a bardziej ekonomiczne jest skorzystanie wspólnie z pomocy jednego prawnika. Strona pozwana podniosła także, że fakt, iż developer jest członkiem Wspólnoty i posiada udział w nieruchomości wspólnej nie może stanowić powodu do stwierdzania nieważności każdej uchwały, która powoduje ewentualną konieczność ponoszenia również przez niego kosztów obsługi prawnej Wspólnoty. W takim układzie podmiotowym z zaistnieniem takiej kolizji powód powinien się liczyć. Ubezłasnowolnienie Wspólnoty poprzez zakazanie jej korzystania z pomocy prawnej w sporze z developerem wprowadza nieuzasadnioną nierówność. Odnośnie uchwały nr (...)strona pozwana podniosła, że odpowiada ona prawu, gdyż dotyczy realizacji przez developera zobowiązania wynikającego z treści umów sprzedaży, gdzie zawarto wyraźne stwierdzenie, że działka nr (...) zostaną przez developera na powrót scalone, zaś udziały w nieruchomości wspólnej ponownie przeliczone, z czego developer nie wywiązał się z naruszaniem interesów Wspólnoty i jej członków. Strona pozwana podkreśliła, że developer bezskutecznie starał się o uzyskanie pozwolenia na budowę na działce (...). Zaskarżona uchwała przewiduje możliwość podjęcia działań prawnych przez zatrudnione biuro jedynie w sytuacji stwierdzenia naruszenia prawa. Niewątpliwie Wspólnota ma prawo dążyć do ochrony swych praw, w tym także podejmować kroki w celu ustalenia zgodności działań developera z prawem. Wspomniana uchwała nie narusza w żaden sposób interesów powoda. Uchwała nr (...) została podjęta w związku z istniejącą między developerem a właścicielami lokali rozbieżnością co do prawidłowości wywiązania się przez niego ze zobowiązań wynikających z umów sprzedaży. Uchwała ta również dotyczy nieruchomości wspólnej, więc Wspólnota miała prawo do jej podjęcia. Strona pozwana podniosła również, że strona powodowa nie wywiązała się z wykonania odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla właścicieli lokali i tego dotyczy uchwała nr (...). W związku z brakiem wystarczającej

ilości miejsc parkingowych doszło do naruszenia praw członków Wspólnoty. Zdaniem strony pozwanej podział działki (...) na dwie odrębne nieruchomości był niezgodny z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dz. ewid (...) została pozbawiona dostępu do drogi publicznej, ponadto część infrastruktury technicznej potrzebnej do korzystania z lokali w postaci parkingu, chodnika, śmietnika znalazła się na dz. ewid (...). Na działce tej znalazła się również droga dojazdowa do budynków pozwanej Wspólnoty. Zdaniem strony pozwanej uchwała nr(...) nie wychodzi poza zakres zarządzania nieruchomością wspólną. Uchwała w sposób jasny określa kwotę zaliczki oraz górny pułap wynagrodzenia w sposób automatyczny, gdyż nie można było określić w dacie podejmowania uchwały pełnych kosztów obsługi prawnej.

W piśmie z dnia 21.05.2014 roku strona powodowa podniosła, że właściciele lokali umownie zaakceptowali dokonany podział i ustalili dalszy tryb postępowania w sprawie ponownego połączenia działek w jedną nieruchomość, tym samym brak po stronie pozwanej interesu w kwestionowaniu dopuszczalności podziału.

Na rozprawie dniu 1.10.2014 roku pełnomocnik strony powodowej złożył spis kosztów zastępstwa prawnego na kwotę 1442 zł.

### **Sąd dokonał następujących ustaleń faktycznych:**

(...) sp. z o.o. z siedzibą w T. była inwestorem inwestycji budowlanej polegającej na budowie sześciu budynków z lokalami mieszkalnymi i garażami w K. przy ul. (...), posadowionych na dz. ewid (...) objętej KW (...). Po zakończeniu prac strona pozwana wyodrębniła 12 lokali i sprzedała je na wolnym rynku. Lokale te zostały objęte działaniem pozwanej Wspólnoty (...) przy ul. (...) w K.. Częściami wspólnymi budynku po wyodrębnieniu lokali są: mury konstrukcyjne, instalacje zewnętrzne, dachy, komunikacje na poziomie piwnic i przyziemia, pomieszczenia garażowe oraz inne części nie służące do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali. Strona pozwana pozostała członkiem wspólnoty i właścicielem niewyodrębnionych lokali i przysługuje jej udział 9,68 % w częściach wspólnych.

(dowód: odpis KW (...) k. 18-37, kopia listy obecności k.49)

Każdy z właścicieli lokali w pozwanej Wspólnocie podpisał z developerem „umowę developerską” w której developer zobowiązywał się wybudować nieruchomości oznaczone odpowiednio literami A B C D E i F na działce ewidencyjnej (...) i ustanowić odrębną własność danych lokali oraz sprzedać te lokale. W czasie realizacji procesu budowlanego developer podzielił jednak dz. ewid (...) tworząc z niej działki (...). Działkę ewid. (...) strona powodowa sprzedała innemu podmiotowi, mającemu kontynuować proces budowlany.

W związku z tą zmianą podczas zawierania umów wyodrębnienia i sprzedaży lokali w umowach tych w par 2 odniesiono się do tej kwestii, stwierdzając, że „pozwolenie na budowę budynków oznaczonych numerami (...) -31f zostało wydane na dz. ewid nr (...) o pow. 46a05 mkw, przed jej podziałem na działki nr (...). Nabywcy lokali zostali poinformowani o zamierzonej budowie jeszcze czterech budynków w zabudowie bliźniaczej. W celu kontynuowania inwestycji powodowa spółka była zmuszona dokonać podziału działki nr (...) na nr (...), na której znajdują się wybudowane już budynki oraz (...), na której prowadzona będzie dalsza inwestycja. W związku z powyższym obecnie nieruchomością wspólną dla lokali wydzielanych w budynkach (...) jest jedynie działka ewid. (...) o pow. 20 a 92 kw, natomiast po zakończeniu budowy na sąsiedniej działce nr (...) obie nieruchomości zostaną połączone w jedną nieruchomość o pow. 46 a 04 mkw, a udziały nabywców lokali przeliczone i zmienione w umowie zmieniającej odrębną własność lokali we wszystkich budynkach znajdujących się na działkach (...). Na powyższe wyrazili zgodę: T. i M. Ł., M. i M. K., M. M. (2), P. S., Z. N. i

D. N., B. i J. A., K. B., S. B.. Tymczasem małżonkowie G. i J. Ł., J. Z., M. P. oświadczyli, że z tytułu obecnego zmniejszenia powierzchni nieruchomości wspólnej nie podnoszą wobec spółki (...) sp. z o.o. żadnych roszczeń, w szczególności nie żądają zmniejszenia ceny. Jednakże w razie niewykonania przez spółkę zobowiązań związanych z połączeniem nieruchomości i zmianą udziałów będą dochodzić wykonania zobowiązań powodowej spółki określonych w umowie developerskiej.

Obecnie jednak Starosta (...) nie prowadzi postępowania w przedmiocie wydania pozwolenia na budowę na działce (...) w K.. Wniosek taki we wrześniu 2011 roku złożyła strona powodowa, lecz wniosek pozostawiono bez rozpoznania uwagi na braki. Ponowny wniosek rozpatrzono decyzją odmowną.

(dowód: kserokopia wypisu aktu notarialnego z dnia 26.03.2010 r. k. 94-106, pismo z dnia 19.09.2013 roku k. 107, kserokopie częściowe umów wyodrębnienia lokali i sprzedaży k. 168-101, mapy k. 92-93)

Stronie powodowej właściciele lokali oraz Zarząd Wspólnoty zgłosili szereg usterek znajdujących się głównie w części wspólnej nieruchomości, a polegających na: wadach hydroforni, domagali się wykonania przyłącza do kanalizacji ściekowej garaży, wykonania izolacji przeciw wilgoci na poziomie piwnic i garaży, wykonania pokryć dachowych zgodnie z projektem, naprawy przewodów kominowych i wentylacyjnych. Kwestię tą objęto programem zebrania wyznaczonego na dzień 26.10.2013 roku. Problematyczną dla właścicieli lokali była również kwestia podziału działki nr (...), co również znalazło się w programie zebrania z dnia 26.10.2013 roku

(dowód: protokół zebrania k. 38-39)

W dniu 26.10.2013 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej „O.” przy u. (...). Na zebraniu tym większością głosów podjęto m.in. uchwały nr (...).

Uchwała nr (...) dotyczyła zobowiązania developera (...) sp. z o.o. do usunięcia w terminie do 30.11.2013 roku usterek: naprawy hydroforni, naprawy zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym kominów i przewodów wentylacyjnych, wykonania przyłączenia do kanalizacji ścieków z garaży w budynku A B C i D, wykonania instalacji FM w budynkach A B C i D, wykonania izolacji przeciwwilgociowej na poziomie piwnic i garaży zgodnie z projektem we wszystkich budynkach, wykonania pokrycia dachowego we wszystkich budynkach oraz odprowadzenia wody z połąci dachowych zgodnie z projektem. Uchwała została podjęta większością 63,83 % głosów.

Uchwała nr (...) dotyczyła zobowiązania reprezentacji Wspólnoty do zawarcia umowy z biurem prawnym, które będzie reprezentowało interesy wszystkich członków Wspólnoty w postępowaniu w stosunku do (...) sp. z o.o. i (...) sp. z o.o. s.k. (...) wynagrodzenia dla biura prawnego według treści uchwały miały zostać pokryte w równych częściach przez wszystkich członków Wspólnoty. Uchwała została podjęta większością 63,83 % głosów.

Uchwała nr (...) dotyczyła ustalenia zakresu postępowania dla zatrudnionego biura prawnego. Zakres ten dotyczył ustalenia czy podział działki nr (...) i sprzedaży jej części przed zakończeniem realizacji projektu zgodnie z w/w pozwoleniem był zgodny z obowiązującym prawem, oraz w przypadku stwierdzenia naruszenia praw członków Wspólnoty sporządzenie przez wynajęte biuro pozwu zbiorowego do sądu lub wykonanie zgłoszenia do prokuratury zawiadomienia o popełnieniu przez developera przestępstwa. Uchwała została podjęta większością 63,83 % głosów.

Uchwała nr (...) dotyczyła zobowiązania developera (...) sp. z o.o. do wykonania przez niezależnego rzeczoznawcę w terminie do 30.11.2013 roku audytu potwierdzającego wykonanie apartamentów zgodnie z pozwoleniem na budowę(...) znak(...). (...) -063/09 z dnia 14.04.2009 roku wydanym przez Starostę (...) z zaakceptowanym projektem. Uchwała została podjęta większością 63,83 % głosów.

Uchwałą nr (...) zobowiązano developera (...) sp. z o.o. do wykonania w terminie do 30.11.2013 roku miejsc parkingowych zgodnie z projektem. Uchwała została podjęta większością 63,83 % głosów.

W trybie indywidualnego zbierania głosów podjęto uchwałę (...) z dnia 31.10.2013 roku w sprawie wyrażenia zgody przez Zarząd Wspólnoty umowy zlecenia prowadzenia sprawy i udzielenia pełnomocnictwa. W ust 1 udzielono zgody Zarządowi Wspólnoty na zawarcie umowy zlecenia prowadzenia sprawy ze spółką (...) w K., dotyczącej roszczeń Wspólnoty i jej członków do (...) sp. z o.o. oraz (...) sp. z o.o. w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul. (...) B C D E i F, wybudowanych na działce (...) w K., a także występowania przed organami administracji publicznej we wszystkich sprawach administracyjnych dotyczących tej Wspólnoty i nieruchomości się w niej znajdujących z tym związanych, w tym przed Starostą (...) i Wójtem Gminy K. celem ustalenia czy podział

działki (...) oraz ewentualne wydanie pozwolenia na budowę na działce utworzonej wskutek podziału były zgodne z prawem. W pkt 2 udzielono pełnomocnictwa Zarządowi Wspólnoty do zawarcia w imieniu Wspólnoty w/w umowy. W pkt. 3 ustalono, że w poczet realizacji umowy, o której mowa w pkt 1. współwłaściciele będą dokonywać wpłat na rzecz Wspólnoty-kosztów prowadzenia zarządu zaliczki w kwocie po 100 zł miesięcznie począwszy od listopada 2013 roku oraz upoważniają Zarząd do wydatkowania na poczet zobowiązań wynikających z pkt 1 uchwały. W punkcie 4 upoważniono Zarząd do korzystania z funduszu rezerwowego w celu opłat biura prawnego. Uchwała została podjęta większością 63,83 % głosów.

(dowód: protokół zebrania wspólnoty (...) k. 38-39 i k. 139, zaproszenie k. 40 i k. 140, uchwały k. 42-48 i k. 130-135, lista obecności k. 49 i k. 136-138 i k. 141, e -mali k. 41, upoważnienia do głosowania k. 145-148)

Na podstawie w/w uchwały Zarząd Wspólnoty w dniu 21.11.2013 roku podpisał z B. W. A. sp. p. z siedzibą w K. umowę zlecenia prowadzenia sprawy dotyczącej rozczeń zleceniodawcy w stosunku do (...) sp. z o.o. oraz (...) sp. z o.o. w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul. (...), wybudowanym na dz. ewid (...) w K. na rzecz członków Wspólnoty oraz związanych z tym postępowania przed właściwymi organami. Wynagrodzenie strony ustaliły na 160 zł brutto za godzinę zegarową pracy Zleceniobiorcy.

(dowód: umowa zlecenia k. 142-144)

Już po zebraniu, pragnąc poinformować część osób z grona właścicieli lokali strona powodowa ustosunkowała się do przedstawianych jej na zebraniu w dniu 26.10.2013 roku zarzutu braku usunięcia usterek. Strona powodowa w piśmie z dnia 21.11.2014 r. przyznała istnienie części usterek. Wyjaśniła kwestię naprawy hydroforni oraz podała terminy przystąpienia do naprawy kominów i przewodów wentylacyjnych. Ustosunkowała się do problemu wilgoci w garażach. Strona powodowa wyjaśniła również, że nowy nabywca dz. ewid (...) zamierza kontynuować inwestycję, przez wybudowanie 2 wolnostojących budynków o identycznej konstrukcji jak już istniejące, dokończenia budowy drogi wewnętrznej oraz miejsc parkingowych oraz scalenia obu działek w jedną. Strona powodowa informowała również właścicieli lokali, iż podjęte uchwały są niezgodne z prawem, dlatego pragnie wystąpić z inicjatywą sądową, jeżeli nie zostaną one uchylone.

(dowód: pismo z dnia 21.11.2013 roku k. 84-86, pismo (...) sp. z o.o. do rzecznika Konsumentów z dnia 5.11.2013 roku k. 87-88, adwokacki list upominawczy k. 89-90)

Strona pozwana reprezentowana przez adwokata wystosowała do strony powodowej adwokacki list upominawczy z dnia 23.01.2014 roku, w którym uwypuklała brak naprawy usterek wymienionych w uchwale nr (...). Wezwano stronę powodową do: wykonania podłączenia do kanalizacji ścieków garaży w budynkach A,B, C i D, wykonania izolacji przeciwwilgociowej na poziomie piwnic i garaży zgodnie z projektem, wykonania poszycia dachowego wszystkich budynków zgodnie z projektem w nieprzekraczalnym terminie do 20.02.2014 roku. Wezwano również stronę powodową do przedłożenia audytu, wykonania miejsc parkingowych i scalenia działek, co wynikało z podjętych przez Wspólnotę uchwał.

(dowód: lista adwokacki k. 89-90)

Strona powodowa w odpowiedzi na w/w list adwokacki apelowała o strony pozwanej o ugodowe zakończenie sporu z poszanowaniem interesów obydwu stron i ustaleń umownych.

(dowód: list z dnia 14.03.2014 roku k. 91)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony, których autentyczność nie była kwestionowana i nie budziła wątpliwość Sądu.

Sąd pominął dowód z zeznań świadka J. L. z uwagi na cofnięcie go przez stronę pozwaną.

Sąd oddalił wnioski dowodowe strony pozwanej o przesłuchanie świadków M. K. i S. S. oraz za stronę pozwaną D. N.. W/w osoby zostały zgłoszone celem potwierdzenia konieczności i zasadności podjęcia zaskarżonych uchwał i niewywiązania się przez stronę powodową ze zobowiązań w zakresie nieruchomości wspólnej oraz scalenia działek, udostępnienia miejsc parkingowych, wad nieruchomości wspólnej, nieusuwania tych wad przez stronę powodową, prób ugodowego załatwienia sprawy, trudności funkcjonowania Wspólnoty i jej członków na skutek działań strony powodowej. Wszystkie te okoliczności wynikają jednak z dołączonych przez strony dokumentów, spór między stronami dotyczył jedynie zakresu usuniętych wad nieruchomości wspólnej, czego obydwie strony nie kwestionowały. Słuchanie świadków i strony pozwanej w zakresie wskazanym przez stronę pozwaną Sąd uznał za bezcelowe i zmierzające do przewłoki postępowania. Ponadto przedmiotem niniejszego postępowania nie było rozstrzygnięcie czy zapadłe uchwały były konieczne i zasadne z uwagi na uwarunkowania faktyczne, a czy zostały podjęte zgodnie z przepisami prawa. Przedmiotowa sprawa nie dotyczyła również kwestii spornej między stronami czyli usunięcia bądź też nie szeregu usterek nieruchomości wspólnej, czy wywiązania się przez stronę powodową ze zobowiązań wynikających z umów zawieranych z kupującymi lokale, a uchylenia uchwał pozwanej Wspólnoty, określenia legalności działania pozwanej Wspólnoty przy uchwalaniu uchwał.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity w Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: uwl) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności prawem lub z umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, 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 uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów- ust.1a. Przewidziany w art. 25 Ustawy o własności lokali termin do złożenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest terminem zawitym, toteż z jego upływem prawo do zaskarżenia uchwały wygasa, co powinno prowadzić do oddalenia powództwa, w razie podniesienia stosownego zarzutu ze strony wspólnoty -por. SA w K. z dnia 11.07.2003 I ACa 8/03, wyrok SA w Łodzi z dnia 16.04.2012 roku I ACa 1409/12

Strona powodowa, jako podmiot legitymowany (współwłaściciel samodzielnych lokali niewyodrębnionych jest legitymowany do wytoczenia powództwa przewidzianego w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.- por. uchwała z dnia 17.07.2005 roku III CZP 43/05), w ustawowym terminie zaskarżyła uchwały nr (...), podjęte na zebraniu w dniu 26.10.2013 roku oraz uchwałę nr(...) podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów zarzucając sprzeczność z prawem, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także naruszenie jej interesów.

W ocenie Sądu pozwana Wspólnota podjęła zaskarżone uchwały, przekraczając uprawnienia wynikające z art. 22 uwl. Pozwana Wspólnota podjęła w/w uchwały wobec podmiotu wobec, którego nie posiadała żadnych uprawnień wynikających ze zobowiązania umownego. Wymienione uchwały nie wchodziły w zakres spraw zwykłego zarządu jak też w zakres spraw przekraczających zwykły zarząd.

Art. 22 ust 1 ustawy o własności lokali stanowi, że czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. 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 czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (ust. 2). W ustępie 3 przykładowo, a nie enumeratywnie wymieniono czynności przekraczające zwykły zarząd.

Przy tym należy wskazać, że ustawa nie definiuje pojęcia czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. W literaturze i w orzecznictwie przyjmuje się, że zaliczenie określonej czynności do zwykłego zarządu czy przekraczającej ten zakres jest dokonywane w konkretnych okolicznościach faktycznych, z uwagi na brak

możliwości przyjęcia jednolitego kryterium ich rozgraniczenia. Wyrażany jest pogląd, że przez czynność zwykłego zarządu należy rozumieć załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie nie pogorszonym w ramach jej aktualnego przeznaczenia, natomiast pozostałe czynności należą do spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Zaskarżone uchwały kolidują z przepisami ustawy o własności lokali i KC. Niedopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez mieszkańców, które kształtują uprawnienia podmiotowe właścicieli, prowadząc do próby wywarcia presji. Takimi uchwałami były w szczególności uchwała nr(...). Zaskarżone uchwały wykraczały poza kompetencje ogółu właścicieli, tworzących wspólnotę. Pozwana Wspólnota nie jest organem władczym uprawnionym do ograniczania prawa własności i uprawnień z tym związanych. Podkreślenia wymaga, że powodowa Wspólnota w w/w uchwałach rozstrzygała o roszczeniach przysługujących właścicielom lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne głównie części wspólnej nieruchomości oraz uprawniała Zarząd Wspólnoty do podpisania umowy z profesjonalnym pełnomocnikiem, który będzie reprezentował interesy wszystkich członków Wspólnoty w postępowaniu w stosunku do (...) sp. z o.o. i (...) sp. z o.o.s.k. .m.in. przy ustalaniu prawidłowości podziału działki nr (...).

Nie budzi wątpliwości, iż wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem, której zdolność prawna została wyznaczona prawami i obowiązkami związanymi z zarządzaniem nieruchomością wspólną (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., sygn. III CZP 65/07, LexPolonica nr 1784000). Niezależnie zatem od tego, czy dana czynność zostaje zaliczona do czynności zwykłego zarządu (art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - t.jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.), czy też przekraczającej zwykły zarząd (art. 22 ust. 2 cyt. ustawy), wspólnota nie posiada uprawnień do prowadzenia działalności w szerszym zakresie, niż wynika to z zarządu nieruchomością wspólną, który uwidacznia się zarówno w dokonywaniu czynności faktycznych, prawnych jak i procesowych. Wspólnota mieszkaniowa może być tylko i wyłącznie podmiotem praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, a zobowiązanie strony pozwanej do usunięcia wad fizycznych bądź prawnych, jakie ma nieruchomość wspólna- tak jak w uczyniono to w uchwałach (...) czy też zobowiązanie Zarządu do podpisania umowy z profesjonalnym pełnomocnikiem i obciążenia członków Wspólnoty kosztami tej pomocy prawnej - nie sposób zaliczyć do związanych z zarządzaniem tą nieruchomością. Wystarczy wskazać źródło tych roszczeń związanych z usunięciem wad fizycznych czy uprawnień właścicieli lokali odnośnie kwestii podziału dz. ewid (...). Ich źródłem jest umowa wyodrębnienia i sprzedaży lokalu zawarta między dotychczasowym właścicielem nieruchomości, z której wyodrębnia się lokal, a nabywcą lokalu. Wspólnota mieszkaniowa nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej w stosunku do sprzedawcy odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że właściciel lokalu przelał na nią te roszczenia" (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2004 r., sygn. III CZP 48/04, Lex nr 122034). Jak wynika z ustaleń przedmiotowej sprawy na pozwaną Wspólnotę w dacie podejmowania spornych uchwał nie scedowano praw związanych z usunięciem wad fizycznych części wspólnej nieruchomości. Pozwana Wspólnota podjęła zatem uchwały, które nie leżały w jej kompetencjach. Podobnie jak w przypadku uchwał dotyczących udzielenia zgody Zarządowi na podpisanie umowy zlecenia z biurem prawniczym w kwestii ustalenia prawidłowości podziału działki nr (...).

Ponadto uchwały nr (...) naruszają art. 12 uwl oraz interes strony powodowej. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu. Uchwała właścicieli lokali może być uchylona przez sąd zarówno z przyczyn merytorycznych, jak i formalnych.- por. wyrok SA w Szczecinie z dnia 11.10.2012 roku I ACa 507/12

Zgodnie z art. 12 ust 2 i 3 u.w.l, pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku

do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach- ust. 2. Uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali- ust 3.

Przepis ten nakłada na właścicieli lokali obowiązek ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części, jaka nie znajduje pokrycia w pożytkach i innych przychodach ze wspólnej nieruchomości. Każdy właściciel lokalu zostaje zobowiązany do ponoszenia części tych wydatków - proporcjonalnej do swojego udziału we współwłasności (w nieruchomości wspólnej). W związku z tą regulacją ustawową właściciele lokali we wspólnocie nie mogą w drodze uchwały zmienić sposobu rozliczania kosztów utrzymania części wspólnej nieruchomości z proporcjonalnego do udziału na inny. Art. 12 ust 2 wyraża bowiem zasadę równości obciążeń. Z art. 12 ust. 2 u.w.l. wynika bezwzględnie obowiązująca zasada, że właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do swych udziałów. Taki sposób ustalenia wysokości kosztów nie może być zmieniony ani w drodze umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, ani w drodze uchwały wspólnoty mieszkaniowej – tak SA w Warszawie w wyroku z dnia 11 października 2012 r. I ACa 331/12. W art. 12 ust. 3 u.w.l. wskazano, że uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Jest to jedyny przypadek, w którym możliwe jest wprowadzenie wyjątku od reguły wyrażonej w ust. 2, a więc zasady równości obciążeń. Jak wynika z treści tych przepisów zróżnicowanie wielkości wysokości obciążeń może dotyczyć jedynie tych obciążeń, które są związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i może mieć miejsce jedynie wobec właścicieli lokali użytkowych, czyli lokali służących do innych celów niż mieszkalne. Czynnikiem podjęcia takiej uchwały winno być istnienie określonych uciążliwości lub zwiększonej kosztowności takiego lokalu w zakresie mającym wpływ na utrzymanie wspólnej nieruchomości-tak SA w Białymstoku w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 marca 2013 r. I ACa 28/13.

Tymczasem uchwały nr (...) wprowadziły system rozliczania kosztów pomocy prawnej w sposób odmienny od regulacji ustawowej, nie proporcjonalnie do udziałów, a po równo od każdego właściciela lokalu. Uchwały te są zatem w tym zakresie sprzeczne z ustawą. Ponadto uchwały te nakładają na stronę powodową obowiązek ponoszenia dodatkowych kosztów, naruszając jego interes ekonomiczny.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z art. 98 uwzględniając wynik postępowania. Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1200 zł tytułem opłaty od pozwu oraz kwotę 1080 zł (180 zł \*6 uchwał) tytułem kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z par 10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa i kwotę 345 zł za koszty przejazdu pełnomocnika strony powodowej do Sądu z K. i opłat za płatną autostradę zgodnie z art. 98 § 3 kpc.

(...),

(...)

(...)

N. S. dn. 9.10.2014r.