

Sygn. akt I C 983/21

Dnia 26 listopada 2021 roku

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący : SSO Małgorzata Franczak-Opiela

Protokolant : sekr. sąd. Katarzyna Kulpa

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2021 r. w Nowym Sączu na rozprawie

sprawy z powództwa A. K. i H. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej W. (...) przy ul. (...)
w R.

o uchylenie uchwał

I. oddała powództwo,

II. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Nowym Sączu od powodów A. K. i H. K. solidarnie kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem brakującej opłaty od pozwu.

Sygn. akt I C 983/21

Uzasadnienie

wyroku z dnia 26 listopada 2021 roku

Powodowie A. K. i H. K. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej W. (...) przy ul. (...) w R. domagali się uchylenia dwóch uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) i nr (...) z dnia 14 lipca 2021 r. oraz zasądzenia od pozwanej na rzecz powodów zwrotu poniesionych kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, że obydwie uchwały zostały podjęte w treści protokołu zebrania, co nie jest prawidłowe, gdyż powinny być określone jako odrębne dokumenty – załączniki do protokołu. Nadto powodowie zarzucili, że obydwie uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i rażąco naruszają interesy powodów. Pozwana wspólnota składa się z właścicieli 4 – mieszkań, stąd powołanie zarządu trzyosobowego jest niepotrzebne, a nadto w składzie zarządu nie ma powodów, którzy reprezentują 37% uprawnień właścicielskich, co narusza ich prawa, bowiem także chcą współdecydować o prawach i obowiązkach wspólnoty. Osoby powołane w skład zarządu są nieprzyjazne dla powodów co rażąco narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interes powodów. Ponadto powodowie wskazali, że od kilkunastu lat prowadzą księgowość wspólnoty, w 2004 r. powód otrzymał upoważnienie od wspólnoty do podejmowania decyzji w zakresie czynności nieprzekraczających zakresu zwykłego zarządu i nie ma podstaw do odbierania powodowi tych uprawnień, zwłaszcza, że powodowie nadal prowadzą księgowość wspólnoty.

Pozwana wspólnota wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pozwana wspólnota w uzasadnieniu stanowiska podniosła, że powodowie zostali prawidłowo powiadomieni o terminie zebrania w dniu 14 lipca 2021 r., zignorowali udział w zebraniu, tym samym powódka pozbawiła się możliwości wyboru na członka zarządu. Liczba członków zarządu Wspólnoty jest zgodna z prawem, nieobecność powodów na zebraniu nie miała wpływu na wynik głosowania zaskarżonych uchwał, albowiem powodowi przysługuje 36,8% udziału w nieruchomości wspólnej. Pozwana wspólnota wskazała, że brak jest przepisów prawa, które uznawałyby niedopuszczalność podjęcia uchwał podjętych na zebraniu wspólnoty w treści protokołu zebrania wspólnoty, w sytuacji zgodności z prawem przeprowadzonego głosowania i pozostałych poprzedzających czynności.

Powołanie dwuosobowego zarządu w składzie z osobą powódki w sytuacji skonfliktowania powódki ze wszystkimi członkami wspólnoty uniemożliwiłoby działanie tak powołanego zarządu wspólnoty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właściciele 4 lokali wchodzących w skład nieruchomości przy ulicy (...) w R. od maja 2004 r. tworzą wspólnotę mieszkaniową (...). Aktualni właściciele to: N. L. 23,31%, M. O. 22,95%, L. C. 16,94% oraz małżonkowie A. K. i H. K. 36,80%. 12 maja 2004 r. ówcześni właściciele lokali mieszkalnych wchodzących w skład nieruchomości upoważnili powoda H. K. do wykonywania czynności prawnych związanych ze zwykłym zarządaniem nieruchomością wspólną. Na tym tle dochodziło do nieporozumień pomiędzy powodami, którzy wspólnie jako małżonkowie prowadzili czynności a pozostałymi właścicielami. W sprawie bieżących problemów była prowadzona korespondencja na piśmie, właściciele lokali są skłóceni z powodami, część z nich w ogóle z nimi nie rozmawia. Członek wspólnoty N. L. na wiosnę 2021 r. dowiedziała się, że od stycznia 2020 r. nastąpiła zmiana przepisów w ustawie o własności lokali, że pozwana wspólnota jest dużą wspólnotą i ma obowiązek powołać zarząd. W tej sprawie właściciele lokali M. O., N. L. i L. C. zwołali zebranie wspólnoty, które pierwotnie miało się odbyć w miesiącu czerwcu 2021 r., ale nie doszło do odbycia tego zebrania w tym czasie i kolejny termin został wyznaczony na 14 lipca 2021 r. Zawiadomienia o terminie zebrania wraz z programem zebrania zostały wrzucone do skrzynek każdego właściciela, jak również zostały wywieszane w miejscu zwyczajowo przyjętym w pozwanej wspólnoty. Na powyższe zawiadomienie powodowie poinformowali wspólnotę, że odkładają w czasie wszystkie sprawy dotyczące całości wspólnoty do czasu rozwiązania spraw zaległych i uzgodnienia z powodami wszystkich zaległości. Po załatwieniu spraw zaległych będzie możliwa organizacja wspólnoty wg pisemnych zasad z potwierdzeniem zgód u notariusza.

Powodowie nie stawili się na zebranie wspólnoty, które odbyło się w mieszkaniu członka wspólnoty M. O.. W zebraniu brało udział trzech właścicieli reprezentujących łącznie 63,20% udziałów w nieruchomości wspólnej. Na zebraniu zostały podjęte 2 uchwały: nr (...) w sprawie odwołania zgody dla powoda H. K. do reprezentowania właścicieli nieruchomości przy ul. (...) w zakresie czynności nieprzekraczających zakresu zwykłego zarządu oraz uchwała nr (...) w sprawie powołania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w R.. Na mocy tej uchwały właściciele lokali powołali zarząd trzyosobowy w składzie: M. P. Zarządu, członkowie zarządu N. L. i L. C.. Uchwały zapadły większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Wszyscy właściciele obecni na zebraniu głosowali za podjęciem uchwał i ich głosy stanowiły 63,20% udziałów w nieruchomości wspólnej. Został wybrany zarząd kilkusobowy, bowiem nie wszyscy członkowie na co dzień mieszkają w lokalach objętych wspólnotą. Po podjęciu uchwały o powołaniu zarządu zarząd podjął czynności związane z zarejestrowaniem wspólnoty, wspólnota uzyskała REGON, NIP, został otwarty rachunek bankowy dla wspólnoty, został zorganizowany przegląd kominiarski, gazowy, piecyka CO, wspólnota zamierza powołać administratora z zewnątrz. Powodowie pismem z dnia 2 sierpnia 2021 r. zwrócili się do pozwanej wspólnoty z wezwaniem o uchylenie uchwał podjętych bez podstawy prawnej w dniu 14 lipca 2021 r. Powodowie nie uznając tych uchwał nadal prowadzą czynności dotyczące czynności zwykłego zarządu i nie zgadzają się na przekazanie dotychczas zabranej przez nich dokumentacji i rozliczeń.

(dowód: upoważnienie wspólnoty dla H. K. k. 93, korespondencja w sprawie zarządu nieruchomością wspólną k.10-16, k. 18, k.55-59, k. 72-74, zawiadomienie o zebraniu k. 53, pismo powódki z 10.07.2021 r. k. 54, protokół zebrania wspólnoty wraz z załącznikami k. 43-52, zeznania powodów od 00:27:29 k. 95-96, zeznania członków wspólnoty od 01:06:31 k.96-97).

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się na dowodach z dokumentów, powołanych w stanie faktycznym, ich autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez strony, a także w oparciu o zeznania stron. Sąd nie dał wiary powódce w zakresie, że przed terminem zebrania 14 lipca 2021 r. wystosowała do wspólnoty pismo, w którym powodowie domagali się ochrony ze względu na pandemię, głosowania mieszanego czy obecności notariusza. Tej okoliczności powódka w żaden sposób nie wykazała. Według pozwanej wspólnoty zostało wystosowane tylko pismo z dnia 10 lipca 2021 r. w którym powodowie oświadczyli, że nie będą brać udziału w zebraniu dopóki nie zostaną rozwiązane sprawy zaległe. Powódka przed sądem nie przedstawiła innego dokumentu mającego potwierdzić jej zeznania.

Sąd zważył co następuje

Powództwo okazało się bezzasadne.

Art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali statuuje roszczenie o uchylenie uchwały właścicieli lokali. Rozpoznając powództwo wniesione w ww. trybie sąd dokonuje oceny zaskarżonej uchwały pod kątem jej zgodności z przepisami prawa, umową właścicieli lokali, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ewentualnie czy nie narusza ona interesów właściciela lokalu. W zależności od wyników tej oceny sąd może zaskarżoną uchwałę uchylić albo oddalić powództwo. Art. 25 ust. 1 uwł nie daje natomiast sądowi możliwości ingerencji w treść zaskarżonej uchwały.

Sąd nie podzielił zarzutów powodów co do niezgodności zaskarżonych uchwał z przepisami prawa, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesem powodów.

Podjęcie przez wspólnotę uchwały o powołaniu zarządu miało związek ze zmianą m.in. przepisów art. 19 i 20 ustawy o własności lokali, która z dniem 1 stycznia 2020 r. wprowadziła nowe pojęcie małej wspólnoty, która ma miejsce wówczas, gdy liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż trzy. Wobec czego pozwana wspólnota jest dużą wspólnotą i stosownie do przepisu art. 20 powołanej ustawy właściciele lokali są zobowiązani do podjęcia uchwały o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Powodowie nie podnosili zarzutów, że nie byli powiadomieni o terminie zebrania w dniu 14 lipca 2021 r., o tym, że wiedzieli o terminie i programie zebrania świadczy pismo z dnia 10 lipca 2021 r., powodowie nie zgłaszali zarzutów co do trybu podjęcia tych uchwał, natomiast sama okoliczność, że treść podjętych uchwał została wpisana do treści protokołu zebrania, a nie w formie odrębnych dokumentów nie rodzi nieważności czy bezskuteczności podjętych uchwał. Odwołanie zgody dla powoda do reprezentowania mieszkańców wspólnej nieruchomości ma związek z powołaniem zarządu wspólnoty, który będzie kierował sprawami wspólnoty i podejmował czynności zwykłego zarządu. Zarzut powodów, że zbędne było powołanie trzyosobowego zarządu w świetle art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali jest niezasadny, przepis ten daje właścicielom lokali możliwość powołania zarządu jednoosobowego lub kilkuosobowego. Kolejny zarzut powodów o pominięciu ich w składzie zarządu, gdy reprezentują 37% udziałów, ma związek z postawą powodów, którzy nie uznali za konieczne udział w tym zebraniu i zgłoszenie swojej kandydatury w sytuacji gdy w programie zebrania była informacja o wyborze zarządu wspólnoty. Zarzut powodów, że powołanie do zarządu osób, które są nieprzyjazne i rażąco naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz pozbawiają powodów zarządzania nieruchomością wspólną także nie zasługuje na uwzględnienie. Bezsporne jest, że właściciele tworzący pozwaną wspólnotę są skonfliktowani, konflikt ten w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną trwa od kilku lat co wynika z dołączonej do akt sprawy korespondencji między powodami dotychczas zarządzającymi w zakresie czynności nie przekraczających zwykłego zarządu a pozostałymi właścicielami. Zarzut powodów jakoby zostali bez możliwości kontroli nad wspólnotą nie ma umocowania w przepisach art. 27 i art. 29 ustawy o własności lokali. Zgodnie z przepisem art. 27 powołanej ustawy każdy właściciel ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Nie uchybia to jednak przepisom art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 1. Prawo do współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną zostało skorelowane z prawem kontroli działalności zarządu przez każdego właściciela (por. art. 29 ust. 3). To z kolei może stanowić podstawę oceny co do udzielenia absolutorium zarządowi – art. 29 ust. 2 i przesłankę relewantną do sformułowania wniosku do sądu o ustanowienie zarządcy przymusowego (art. 26 ust. 1 – niewypełnianie swoich obowiązków, naruszanie zasad prawidłowej gospodarki). Stanowisko powodów, że tylko dwuosobowy zarząd może rozwiązać problem wspólnoty nie jest zasadny, zwłaszcza przy skonfliktowanych właścicielach oraz przy podejmowaniu decyzji w sprawach wspólnoty, w razie spornych stanowisk nie zostanie podjęta decyzja, bo będzie jeden głos przeciwko drugiemu i nie będzie możliwości uzyskania większości przy podjęciu decyzji.

W tych okolicznościach sąd uznał, że podjęte przez wspólnotę uchwały zakwestionowane przez powodów są zgodne z prawem, z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i nie naruszają interesów powodów i orzekł oddaleniu powództwa.

O kosztach sądowych sąd orzekł w oparciu o przepis art. 113 ust. ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych i art. 98 k.p.c. i nakazał pobrać od powodów na rzecz Skarbu Państwa kwotę 200 zł tytułem brakującej opłaty od pozwu w zakresie żądania uchylenia uchwały, powodowie bowiem uiścili opłatę od pozwu w kwocie 200 zł, a ich żądanie dotyczyło uchylenia dwóch uchwał i należna opłata od pozwu wynosiła 400 zł.

W myśl przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c., strona przegrywająca sprawę jest obowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Pozwana wspólnota w przedmiotowej sprawie nie poniosła żadnych kosztów sądowych, nie była reprezentowana przez pełnomocnika i nie wykazała żadnych kosztów postępowania.