

Sygn. akt IC 2011/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 marca 2015r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie :

***Przewodniczący SSO Waldemar Kuś***

***Protokolant Magdalena Paruch***

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2015r. w Świdnicy

***sprawy z powództwa Gminy M. B.***

***przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w B.***

***o uchylenie uchwały***

I. ustala, że uchwała nr (...) z dnia 22 lipca 2014 roku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w B. przy ul. (...) jest uchwałą nieistniejącą;

II. nie obciąża pozwanej kosztami procesu.

***Sygn. akt I C 2011/14***

## UZASADNIENIE

Gmina M.B. wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej położonej w B. przy ul. (...) o uchylenie uchwały pozwanej nr (...) z dnia 22 lipca 2014 roku, ewentualnie o stwierdzenie jej nieistnienia, a także o zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Na rozprawie w dniu 18 marca 2015 roku strony podtrzymały swoje stanowiska.

***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Pozwana wspólnota mieszkaniowa położona jest w B. przy ul. (...). W jej skład wchodzi powyżej 7 lokali. Powódka jest właścicielem kilku z własnością których wiąże się udział w częściach wspólnych budynku w wysokości 50,51 %.

Umową z dnia 12 września 2006 roku pozwana powierzyła zarządzanie nieruchomością wspólną Zakładowi (...) Sp. z o.o. z siedzibą w B..

***Fakty przyznane przez pozwaną oraz powódkę***

Właściciele pięciu lokali wchodzących w skład pozwanej, a posiadający łącznie udział w częściach wspólnych budynku w wysokości 49,49%, w dniu 22 lipca 2014 roku podpisali wniosek, skierowany do Zakładu (...) Sp. z o.o. z siedzibą w B., o wprowadzenie zmiany sposobu głosowania na uchwałę nr (...) w sprawie rozwiązania umowy o zarządzanie i

administrowanie z dnia 12 września 2006 roku z tym zakładem, poprzez wprowadzenie nad tą uchwałą głosowania według zasady jeden właściciel – jeden głos.

Tego samego dnia przeprowadzono w drodze indywidualnego zbierania głosów głosowanie nad uchwałą nr (...). Zgodnie z pkt 1 uchwały właściciele lokali pozwanej zdecydowali o rozwiązaniu umowy o zarządzanie i administrowanie zawartej w dniu 12 września 2006 roku z Zakładem (...) Sp. z o.o. z siedzibą w B. z dniem 31 lipca 2014 roku z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Za podjęciem uchwały głosowało pięciu właściciele lokali. Na karcie do głosowania swój głos złożyli A. P., W. P., W. N., a za podjęciem uchwały w imieniu właścicieli lokali nr (...) podpis złożyła jedna osoba. Na powyższej karcie w rubryce „właściciel – adres” widnieją w przypadku: lokalu nr (...) D. i I. B., lokalu nr (...) W. i Z. N., lokalu nr (...) A. i A. J. (1).

Pismem z dnia 30 lipca 2014 roku pozwana, z powołaniem się na powyższą uchwałę, wypowiedziała Zakładowi (...) Sp. z o.o. z siedzibą w B. umowę z dnia 12 września 2006 roku o zarządzanie i administrowanie nieruchomością zabudowaną położoną przy ul (...) w B..

### **Dowód:**

- kopia uchwały nr (...) z dnia 22 lipca 2014 roku wraz z kartą do głosowania – k. 5 – 6
- kopia wniosku o wprowadzenie zmiany sposobu głosowania nad uchwałą nr (...) – k. 42
- kopia pisma z dnia 30 lipca 2014 roku – k. 40

Ustaień faktycznych Sąd dokonał w oparciu o fakty przyznane przez strony, a także – w zakresie koniecznym do rozstrzygnięcia – na podstawie dokumentacji przedłożonej przez powódką oraz pozwaną.

Oddalono wniosek dowodowe pozwanej o przesłuchanie K. Z., gdyż okoliczności na jakie miał zeznawać ten świadek nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo podlega uwzględnieniu jako zasadne.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że powódka wniosła o uchylenie zaskarżonej uchwały, ewentualnie o stwierdzenie jej nieistnienia. Z uzasadnienia pozwu wynika, że przesłanką tego drugiego żądania są nieprawidłowości do jakich miało dojść przy zgłaszaniu żądania zamiany sposobu głosowania na głosowanie oparte według zasady jeden właściciel – jeden głos. W ocenie Sądu w pierwszej kolejności powinno być rozpoznane drugie z żądań pomimo tego, że zostało ono sformułowane jako ewentualne, gdyż – przede wszystkim – z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali nie wynika z jakim żądaniem może wystąpić skarżący. Poza tym oczywistym jest, że do uchylenia uchwały może dojść tylko w przypadku, gdy została ona skutecznie podjęta, a zatem, gdy w toku głosowania nad nią nie popełniono uchybień skutkujących tym, że głosy oddane przez właścicieli lokali nie mogą być uznane za ważne.

W niniejszej sprawie, zdaniem Sądu, w toku głosowania nad zaskarżoną uchwałą doszło do uchybień na skutek, których uchwałę tę należy uznać za nieistniejącą. Nie można zgodzić się z powódką, która wskazywała, że żądanie zmiany sposobu głosowania powinno być zgłoszone zarządcy lub zarządowi pisemnie bądź ustnie, a głosowanie metodą jeden właściciel – jeden głos powinno być każdorazowo poprzedzone uchwałą właścicieli liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Do zmiany sposobu głosowania konieczne jest zatem jedynie złożenie wniosku ze strony właścicieli lokali posiadających co najmniej 20% udziałów w nieruchomości wspólnej. Zmiana ta nie musi być wprowadzona uchwałą

wspólnoty mieszkaniowej, gdyż do tego konieczna jest większością głosów właścicieli lokali, liczona według wielkości udziałów, a więc ponad 50% głosów. W przypadku zaskarżonej uchwały wniosek taki istniał, gdyż licząc nawet tylko udziały posiadane przez A. P. oraz W. P., to z żądaniem wystąpili właściciele posiadający ponad 20 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

Nieprawidłowości dopuszczono się natomiast już przy samym oddawaniu głosów przez właścicieli lokali. Powódka w uzasadnieniu pozwu wskazała, że 3 lokale stanowią współwłasności i w związku z tym wszyscy współwłaściciele powinni podpisać się na karcie do głosowania. Pozwana w odpowiedzi na pozew w żaden sposób nie odniosła się do tego zarzutu. Uwzględniając wyniki całej rozprawy (art. 230 k.p.c.) należało uznać, że pozwana przyznała powyższą okoliczność. Przede wszystkim z załącznika do zaskarżonej uchwały w postaci karty do głosowania wynika, że w przypadku trzech spośród sześciu lokali wskazano dwie osoby jako współwłaścicieli, tj: D. i I. B. (lokal nr (...)), W. i Z. N. (lokal nr (...)) oraz A. i A. J. (1) (lokal nr (...)). W ocenie Sądu wskazanie dwóch osób jako właścicieli w sposób jasny świadczy o tym, że obie posiadają taki właśnie status. Żadna ze stron nie zarzucała, aby miało to wynikać z pomyłki. Tymczasem głosy w imieniu tych osób zostały oddane tylko przez jednego współwłaściciela. Uchybienie to skutkuje tym, że oddane w ten sposób głosy nie mogą być uznane za skutecznie oddane. Prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/12, OSNC 2013/6/75). Zatem w przypadku podejmowania uchwał w myśl zasady jeden właściciel – jeden głos współwłaściciele lokalu mają do dyspozycji tylko jeden głos i muszą ustalić wspólnie, w jaki sposób będą głosować, a w braku zgody mogą wystąpić o rozstrzygnięcie do sądu. Ponadto należy zauważyć, że w przypadku lokali nr (...) przy napisanych nazwiskach widnieją tylko inicjały współwłaścicieli. Jednakże odnośnie drugiego z tych lokali zapisane zostało tylko jedno nazwisko, tj. J., a więc należało przyjąć, że nie mogła się tam podpisać także A. J. (2). Tak samo sytuacja przedstawia się w przypadku lokalu nr (...), gdzie widnieje podpis tylko jednego ze współwłaścicieli. W przypadku lokalu nr (...) przy zapisanym odrębnie nazwisku widnieją pierwsze litery dwóch imion współwłaścicieli, jednakże sposób ich nakreślenia wskazuje, że zostały one zapisane przez tę samą osobę, tym bardziej, gdy porówna się podpis widniejący na piśmie z dnia 22 lipca 2014 roku (k. 42).

Uwzględniając powyższe, należało zatem uznać, że trzy spośród sześciu głosów nie zostały oddane skutecznie. Jak wynika z załącznika nr 1 przy głosowaniu według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos wszyscy właściciele dysponowali łącznie 6 głosami. W tym przypadku do podjęcia uchwały konieczne było zatem oddanie za nią co najmniej 4 głosów, a oddano tylko trzy. Uchwała ta nie została zatem skutecznie pojęta, a więc należało uznać, że ona nie istnieje. W związku z tym nie rozpatrywano zarzutów powódki wskazujących na naruszenie przez podjęcie tej uchwały jego interesów.

Uwzględniając powyższe orzeczono jak w pkt I wyroku.

W tym miejscu należy jednakże wskazać, iż w myśl art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. 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.

Powyższe uregulowania wskazują na wyraźny podział kompetencji pomiędzy zarządem a ogółem właścicieli lokali. Skoro czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie, to do ich dokonania nie jest konieczna uchwała członków wspólnoty. Zbędne jest zatem głosowanie przez właścicieli lokali nad sprawami należącymi do kompetencji zarządu. Tak też należy ocenić kwestię, której dotyczyła zaskarżona uchwała. Chociaż ustawa o własności lokali nie wskazuje jakie czynności można zaliczyć jako kwalifikujące się do zwykłego zarządu, to w tym zakresie należy posłużyć się stanowiskiem wypracowanym na gruncie art. 201 k.c., który stanowi, że do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. Na gruncie tego przepisu wskazano, iż do czynności zwykłego zarządu zalicza się wszelkie czynności, mające na celu utrzymanie rzeczy w dotychczasowym

stanie oraz zarządzanie nią dla umożliwienia korzystania z niej i pobierania pożytków (tak np. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 19 kwietnia 2002 r., III CZP 18/02, OSNC 2003/2/18). Czynnością taką będzie, w ocenie Sądu, także wypowiedzenie umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną, gdy z okoliczności sprawy nie wynika, aby zachodziły przesłanki do zakwalifikowania jej jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Umowa taka dotyczy powierzenia wykonywania podmiotowi zarządzającemu czynności zwykłego zarządu, a więc takich, które mogą być samodzielnie podejmowane przez zarząd wspólnoty. Zarządca działający na podstawie umowy ze wspólnotą mieszkaniową ma zasadniczo za zadanie zarządzanie (administrowanie) nieruchomością wspólną. Przez taką umowę wspólnota powierza profesjonalnemu podmiotowi zespół czynności będących czynnościami zwykłego zarządu nieruchomością.

Uwzględniając powyższe należało uznać, iż członkowie pozwanej wspólnoty bez potrzeby podjęli zaskarżoną uchwałę. Pozwana w odpowiedzi na pozew zasadnie więc wskazała, że uchwała ta stanowiła tylko „uzasadnienie posiłkowe” dla wypowiedzenia umowy i nie ma żadnego znaczenia dla oceny skuteczności tego wypowiedzenia.

Powyższa ocena ma znaczenie dla rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Żądanie powódki odnośnie stwierdzenia nieistnienia uchwały zostało uwzględnione w całości. Jednakże stwierdzenie takie i tak nie miało znaczenia dla ochrony interesów powódki, gdyż ostatecznie orzeczenie to i tak nie wywrze oczekiwanego przez nią skutku, tj. pozbawienia skuteczności wypowiedzenia umowy z dnia 12 września 2006 roku. Powyższe uzasadniało nieobciążanie pozwanej kosztami procesu na podstawie art. 102 k.p.c. (pkt II wyroku).