

Sygn. akt IC 875/15

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 2 października 2015r.***

***Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny***

***w składzie następującym:***

Przewodniczący : SSO. Arkadiusz Marcia

Protokolant : Magdalena Kielbus

po rozpoznaniu w dniu 2 października 2015 r. w Świdnicy

na rozprawie

***sprawy z powództwa P. K.***

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

***o uchylenie uchwały***

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej koszty procesu w kwocie 197 zł.

Sygn. akt I C 875/15

## UZASADNIENIE

Powód P. K. w pozwie wniesionym dnia 13 maja 2015 roku przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Ś. domagał się uchylenia uchwały z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie zawarcia umowy o administrowanie częścią wspólną, zgodnie z którą właściciele postanowili o zawarciu umowy z „K. - (...), (...) i administracja (...) sp.j.” Nadto żądał zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu w wysokości przewidzianej prawem.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż podjęcie zaskarżonej uchwały było czynnością wadliwą, a rzeczywista wola współwłaścicieli, którzy oddali głosy za podjęciem zaskarżonej uchwały była zgoła inna niż ta, która wynika z treści uchwały. Podnosił, iż podjęcie decyzji w tak istotnej sprawie jak wybór osoby, której powierza się administrowanie nieruchomością wspólną oraz ustalenie przysługującego administratorowi wynagrodzenia powinno odbyć się na zebraniu, a nie w drodze indywidualnego zbierania głosów, co wynika z dyspozycji art. 32 ust.2 ustawy o własności lokali. Argumentował, iż pominięcie podczas głosowania osoby powoda oraz innego współwłaściciela- A. W. uznać należy za naruszenie prawa tych współwłaścicieli do współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu liczonych według norm przepisanych, w tym opłaty za zastępstwo strony pozwanej przez radcę prawnego w wysokości sześciokrotności stawki minimalnej oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany podniósł, iż powód nie podał za wyjątkiem zarzutów formalnych, jakie wady ma skarżona uchwała. Zaprzeczył jakoby podjęcie uchwały w przedmiocie zawarcia umowy z administratorem wymagało zwołania zebrania właścicieli lokali, bowiem brak ku temu jakichkolwiek podstaw.

**Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

P. K. jest współwłaścicielem lokalu nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w Ś., z którego własnością wiąże się udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 4,16%. W budynku tym znajduje się łącznie 13 samodzielnych lokali mieszkalnych, których właściciele tworzą tzw. dużą wspólnotę mieszkaniową.

bezsporne

W trybie indywidualnego zbierania głosów w okresie od 23 marca 2015 r. do 26 marca 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w Ś. podjęła uchwałę nr(...) w sprawie zawarcia umowy o administrowanie nieruchomością wspólną.

Mocą w/w uchwały właściciele zawarli z „K. - (...), (...)j” umowę o administrowanie częścią wspólną. Wynagrodzenie administratora ustalono na 0,45 gr. Do podpisania umowy właściciele upoważnili Zarząd Wspólnoty.

Wyniki głosowania przedstawiały się następująco:

- za przyjęciem uchwały odpowiedziało się 12 właścicieli posiadających 94,37% udziałów,
- przeciwko uchwale opowiedziało się 0 właścicieli
- nie głosował 1 właściciel (A. W.), posiadający 5,63%.

dowód: uchwała nr (...)

zeznania świadka E. P.- k.56

J. K. (1)-k. 56

przesłuchanie S. B.- k. 56

Powód nie brał udziału w głosowaniu. Kartę do głosowania S. B. przekazała jego siostrze- J. K. (2), która jest wraz z powodem współwłaścicielką lokalu nr (...). Są oni jednocześnie współnikami spółki cywilnej.

dowód: przesłuchanie S. B.- k. 56

Przed głosowaniem wszyscy członkowie wspólnoty byli informowani o wysokości wynagrodzenia administratora; mieli świadomość, że będzie to kwota 45 groszy i taką kwotę akceptowali.

dowód: zeznania świadka E. P.- k.56

J. K. (1)- k. 56

przesłuchanie S. B.- k. 56

Integralną część uchwały nr (...) stanowił załącznik nr 1, w którym podpisani właściciele oświadczyli, iż przewidziane w w/w uchwale wynagrodzenie administratora omyłkowo wpisane przy spisywaniu treści uchwały w wysokości 0,45 gr oznacza wynagrodzenie płatne miesięcznie przez każdego właściciela w ramach zaliczki na pokrycie kosztów bieżącego zarządzania nieruchomością wspólną przy ulicy (...) w Ś. w wysokości 45 gr (czyli 0,45 zł) jako opłaty liczonej za każdy m<sup>2</sup> powierzchni należącego do niej lokalu określonej w księgach wieczystych.

dowód: załącznik nr 1 do uchwały nr (...)

zeznania świadka E. P.- k.56

J. K. (1)- k. 56

Umowa o administrowanie została zawarta zgodnie z postanowieniami wynikającymi z uchwały nr (...). Wynagrodzenie administratora ustalono w niej na kwotę 0,45 zł za m2. Wysokość tego wynagrodzenia nie budziła żadnych wątpliwości.

dowód: przesłuchanie S. B.- k. 56

Powód nie miał zastrzeżeń co do stawki wynagrodzenia administratora. Nie kontaktował się z zarządem celem wyjaśnienia dostrzeżonej omyłki pisarskiej.

dowód: przesłuchanie S. B.- k.56

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo jest bezzasadne i jako takie podlegało oddaleniu.

Powód P. K. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) podnosząc szereg argumentów mających potwierdzić zasadność jego roszczenia. Skarżonej uchwale zarzucał wadliwość wynikającą z odmiennej woli współwłaścicieli niż ta wyrażona w skarżonej uchwale, naruszenie przepisu art. 32 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez podjęcie uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów zamiast na zebraniu, a także naruszenie praw współwłaściciela A. W. oraz powoda poprzez pominięcie ich podczas głosowania.

Treść sformułowanego przez powoda żądania, jak i jego uzasadnienie nie pozostawiają żadnych wątpliwości, iż podstawę prawną roszczenia powoda stanowi przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U.00.80.903 j.t.). W myśl tegoż przepisu właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali 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).

Legitymacja powoda do wystąpienia z żądaniem uchylenia 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.

Na gruncie przedmiotowej sprawy istota sporu sprowadzała się natomiast do oceny czy podjęta przez stronę pozwaną uchwała nr (...) rzeczywiście – jak zarzuca powód- jest wadliwa z punktu widzenia kryteriów opisanych w art. 25 ust. 1 ustawy. Było przy tym niewątpliwe, że badanie to musi być ograniczone do kwestii sygnalizowanych przez powoda w podstawie faktycznej powództwa.

Ustaleń stanu faktycznego sprawy Sąd dokonał w oparciu o uchwałę nr (...) wraz z załącznikiem, której treści, prawdziwości, rzetelności żadna ze stron nie kwestionowała, wobec czego uznać należało go za wiarygodny, a także zeznania członka zarządu pozwanej wspólnoty S. B. oraz świadków E. P. i J. K. (1), które korespondują ze wskazanymi wyżej dokumentami, wzajemnie się uzupełniają, co pozwala na przypisanie im waloru wiarygodności, a tym samym na poczynienie na podstawie tychże dowodów ustaleń w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia niniejszego sporu.

Oddaleniu natomiast podlegał wniosek powoda o przesłuchanie w charakterze świadka S. B. z uwagi na brzmienie przepisu art. 259 pkt 3 kpc, zgodnie z którym nie mogą być świadkami osoby, które mogą być przesłuchane w charakterze strony jako organy osoby prawnej lub innej organizacji mającej zdolność sądową. S. B. jest obecnie członkiem zarządu pozwanej wspólnoty i w niniejszym procesie reprezentowała stronę pozwaną, składając zeznania w jej imieniu, a zatem niemożliwym było przesłuchanie jej w charakterze świadka.

Nie zasługiwał również na uwzględnienie wniosek powoda o przesłuchanie świadka J. K. (2) na okoliczność ustalenia, czy informowała o przekazaniu powodowi uchwały oraz ponowne przesłuchanie J. K. (1) na okoliczność kiedy przekazywała informację zarządowi wspólnoty, bowiem okoliczności te nie są istotne z punktu oceny zasadności roszczeń powoda

Odnosząc się do meritum sprawy- po dokonaniu analizy przeprowadzonych w sprawie dowodów stwierdzić należało, iż zarzuty powoda przeciwko zaskarżonej uchwale nr (...) nie są uzasadnione i nie zasługują na uwzględnienie, co w konsekwencji prowadzić musiało to uznania, że nie zaszyły wskazane w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali przesłanki uzasadniające udzielenie powodowi ochrony prawnej, do której dążył w niniejszym postępowaniu.

Przypomnieć w tym miejscu należy, iż zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu – stosownie do treści przepisów art. 6 k.c. i 232 zdanie pierwsze k.p.c. – obowiązek wykazania zaistnienia powyższych przesłanek spoczywał na powodzie, który obowiązkowi temu podołać nie zdołał.

Dokonując oceny prawidłowości skarżonej uchwały z punktu widzenia jej zgodności z prawem, Sąd miał na względzie, iż niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Naruszenie interesu właściciela lokalu z kolei w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.wl. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. przez pryzmat zasad współżycia społecznego. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie wspólnoty prowadzące do uzyskania przez określonych członków korzyści kosztem innego członka.

Powód zasadności swego roszczenia upatrywał w uchybieniach zaistniałych w toku podejmowania spornej uchwały, a polegających na: 1) różnicy między wolą członków wspólnoty a treścią skarżonej uchwały, 2) niewłaściwej formie podjęcia uchwały, tj. w trybie indywidualnego zbierania głosów zamiast podczas zebrania, 3) pominięciu jego osoby przy głosowaniu,

Odnosząc się do pierwszego zarzutu zaakcentować należy, iż stawka czynszu określona w uchwale na kwotę 0,45 gr została oznaczona błędnie na skutek oczywistej omyłki pisarskiej. W świetle zeznań świadków J. K. (1), E. P. oraz członka zarządu pozwanej wspólnoty S. B. nie może budzić wątpliwości, iż wolą stron umowy o administrowanie nieruchomością wspólną przewidywanej przez skarżoną uchwałą było ustalenie wynagrodzenia administratora w stawce 45 groszy. Taka kwota była przedmiotem negocjacji, jakie miały miejsce między członkami wspólnoty a potencjalnym administratorem. Taką też kwotę strony przyszłej umowy o administrowanie (wspólnota i administrator) zaakceptowali. Nie ma zatem niepewności co do tego, że ujęta ostatecznie w treści uchwały kwota 0,45 gr jest wynikiem niedopatrzenia, nie zaś celowym działaniem.

Przechodząc do oceny spornej uchwały pod kątem naruszenia interesów powoda podkreślić trzeba, iż powód nie był w stanie wyartykułować, w jakim zakresie treść skarżonej uchwały interesy jego naruszyła. Abstrahując od powyższego, zwrócić należy uwagę, iż błąd, którym bezsprzecznie dotknięta jest uchwała należy do kategorii błędów pisarskich, a więc nie dotyczy on istoty treści czynności prawnej. Wbrew zatem sugestiom powoda żadna ze stron umowy (zarządca, czy pozwana wspólnota) nie będzie mogła powoływać się na ów błąd, bowiem- jak już wcześniej wspomniano- stawka wynagrodzenia administratora faktycznie ustalona została na kwotę 45 groszy. Okoliczność ta jest niekwestionowana, nie budzi żadnych wątpliwości, a dodatkowo rzeczywistą wolę stron umowy wyraża oświadczenie członków wspólnoty zawarte w załączniku nr 1 do uchwały. Dodać w końcu trzeba, iż omawiana omyłka pisarska nie wywoływała dotychczas żadnych komplikacji, a strony umowy o administrowanie nieruchomością wspólną dokonywały interpretacji zapisów uchwały w sposób zgodny z ich rzeczywistą wolą, czego odzwierciedleniem jest treść umowy o administrowanie, zgodnie z którą wynagrodzenie administratora ustalono na kwotę 45 groszy.

Podsumowując ten wątek rozważań wskazać należy, iż Sąd nie dopatrywał się w treści skarżonej uchwały żadnych okoliczności wskazujących, iż jest ona niekorzystna dla powoda, czy to z osobistego, czy gospodarczego punktu widzenia, bądź też ma na celu pokrzywdzenie powoda jako członka wspólnoty.

Błędnym uznać należy również stanowisko powoda jakoby podjęcie uchwały w przedmiocie umowy o administrowanie wymagało zwołania zebrania właścicieli lokali. Brak jest podstaw do takiej interpretacji przepisów ustawy o własności lokali. Przepis art. 23 ust. 1 u.w.l. statuuje bowiem jako równorzędne trzy sposoby podejmowania uchwał przez właścicieli lokali: albo na zebraniu, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, uchwała może być też wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Ustawodawca zatem nie faworyzuje żadnej z metod głosowania, wobec czego nie ma żadnych podstaw, by przyjąć, iż w zależności od rangi spraw będących przedmiotem głosowania, pewne kategorie spraw mogą być podjęte wyłącznie w drodze uchwały na zebraniu. Wyjątkiem jest jedynie głosowanie w sprawie sprawozdawczości zarządu, udzielenia mu absolutorium oraz rocznego planu gospodarczego (art. 30 ust.1 pkt 3 ustawy o własności lokali).

Nie sposób również zgodzić się ze stanowiskiem powoda jakoby skarżona uchwała była wadliwa wobec pominięcia powoda podczas zbierania głosów pod sporną uchwałą. Sąd w całości podziela pogląd, iż podejmowanie uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów z ograniczeniem tylko do właścicieli oddających pozytywny głos nie może zostać uznane za uchwałę podjętą przez ogół właścicieli. Określony bowiem w ustawie sposób głosowania oznacza, że niezbędne jest, aby zarząd przedstawił właścicielowi na piśmie projekt uchwały, a następnie odebrał od każdego właściciela lokalu jego głos ze wskazaniem, czy był on za, przeciw, czy też wstrzymał się on od głosu. Podkreślenia jednakże wymaga, iż odróżnić należy sytuację celowego pomijania członka wspólnoty przy głosowaniu od takiej, gdy członek zarządu nie zagłosował z innych przyczyn. W odniesieniu do powoda pominięcie jego osoby podczas zbierania głosów nastąpiło z tej drugiej przyczyny. Treść skarżonej uchwały została przedstawiona do podpisu J. K. (2), współwłaścicielce (wraz z powodem) lokalu nr (...), a zarazem siostrze powoda. J. K. (2) oddała swój głos za uchwałą. Wobec bliskich relacji łączących powoda z J. K. (2) wynikających z pokrewieństwa, a także współudziału w lokalu nr (...) oczekiwanie, iż J. K. (2) przekaze P. K. uchwałę celem zapoznania się z jej treścią, było oczywiste. Zaniechanie z niezrozumiałych zresztą względów tej czynności nie może rodzić negatywnych dla wspólnoty konsekwencji. Nie sposób bowiem postawić pozwanej wspólnoty zarzutu świadomego, zamierzonego pozbawienia powoda udziału w głosowaniu. Przyjąć należało, iż pozwany przekazując treść uchwały J. K. (2), dochował należytej staranności w procedurze głosowania zmierzając do umożliwienia oddania głosu również jej bratu- powodowi.

Tym samym argumentację powoda zmierzającą do wykazania naruszenia jego praw poprzez pominięcie jego głosu przy podejmowaniu skarżonej uchwały jest chybiona i nie mogła odnieść zamierzonego skutku.

W świetle powyższego roszczenie powoda nie zasługiwało na uwzględnienie, wobec czego powództwo należało oddalić (pkt I wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł po myśli art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Zgodnie z treścią przepisu art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Mając na uwadze fakt, iż powództwo oddalono w całości, powoda uznać należało za przegrywającego proces. Biorąc pod uwagę powyższe zasadnym było zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kwoty 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym: 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego strony pozwanej przez profesjonalnego pełnomocnika będącego radcą prawnym (stosownie do treści § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu /Dz.U. z 2002 roku, Nr 163, poz. 1349 z późn. zm./) oraz kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.