

Sygn. akt IC 554/12

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSO Waldemar Kuś

Protokolant: Magdalena Kielbus

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2014 r. w Świdnicy

z powództwa M. C. i Z. C.

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

o uchylenie uchwały

powództwo oddała.

Sygn. akt I C 554/12

UZASADNIENIE

M. C. oraz Z. C. wnieśli przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej położonej w W. przy ul. (...) o uchylenie uchwały pozwanej nr (...) z 26 stycznia 2012 roku oraz o zasądzenie na ich rzecz od strony pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana nie wniosła odpowiedzi na pozew. Członkowie zarządu pozwanej nie stawili się na rozprawę w dniu 23 kwietnia 2014 roku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana wspólnota mieszkaniowa położona jest w W. przy ul. (...). Powodowie są członkami tej wspólnoty.

Bezsporne

Pozwana w dniu 24 marca 2005 roku zawarła z (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną przy ul. (...).

Zgodnie z:

- § 1 umowy: je przedmiotem było zarządzanie nieruchomością wspólną położoną na działce (...), obręb (...) przy ul. (...);
- § 3 ust. 2 umowy: pozwana zleciła zarządcy wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną;
- § 4 umowy: strony określiły zakres czynności zwykłego zarządu jakie wykonywać miał zarządca;

- § 10 umowy: strony ustaliły, że za świadczone usługi związane ze sprawowaniem zarządu nieruchomością wspólną, zleceniobiorcy będzie przysługiwać wynagrodzenie zryczałtowane w wysokości 0,60 zł netto za 1 m² łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali.

Dowód:

- kopia umowy z dnia 24 marca 2005 roku – k. 24 – 27v

W dniu 26 stycznia 2012 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali pozwanej, w czasie którego oddano pod głosowanie projekt uchwały nr (...)

Zgodnie z:

- § 1 uchwały: właściciele nieruchomości przy ul. (...) w W. postanowili wypowiedzieć (...) sp. z o.o. ze skutkiem na koniec stycznia 2012 roku umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia;
- § 2 uchwały: cofnięto pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym pozwanej przez (...) Sp. z o.o. z ostatnim dniem okresu wypowiedzenia;
- § 3 i 4 uchwały: ustalono zasady przejęcia dokumentacji pozwanej od powyższego zarządcy.

Za podjęciem uchwały głosowała Gmina W. posiadająca udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 64,91%, a przeciwko trzech innych właścicieli lokali posiadających łącznie 19,59% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Dowód:

- kopia protokołu z zebrania właścicieli lokali – k. 8 – 8v
- kopia uchwały nr (...) – k. 9 – 9v

Członkowie pozwanej uchwałą nr (...) w dniu 29 czerwca 2012 roku powołali do zarządu wspólnoty mieszkaniowej K. R. oraz J. M..

Dowód:

- kopia uchwały nr (...) – k. 74 – 74v

Pozwana w dniu 29 czerwca 2012 roku zawarła z Miejskim Zarządem (...) sp. z o.o. umowę na podstawie, której pozwana powierzyła powyższej spółce w zakresie wynikającym z umowy administrowanie częścią wspólną nieruchomości zabudowanej położonej na działce (...), obręb (...) Ś. przy ul. (...) w W..

Zgodnie z:

- § 3 umowy: do obowiązków zarządcy należy m.in. administrowanie nieruchomością wspólną w zakresie określonym w załączniku nr 1 do umowy;
- § 14 umowy: strony ustaliły wynagrodzenie zarządcy z tytułu administrowania nieruchomością wspólną, w zakresie czynności wymienionych w załączniku nr 1 do umowy na 0,55 zł za 1 m².

Dowód:

- kopia umowy z 29 czerwca 2012 roku – k. 75 – 81

Ustaień faktycznych Sąd dokonał w oparciu o okoliczności bezsporne, a także dokumentację przedłożoną przez strony w zakresie koniecznym dla rozstrzygnięcia. Oddalono wniosek o dowód z zeznań świadków R. Z. oraz A. P.. Świadkowie ci mieli zeznawać na okoliczność przebiegu zebrania właścicieli w dniu 26 stycznia 2012 roku, wykonywania obowiązków przez dotychczasowego zarządcę oraz braku podstaw do wypowiedzenia mu umowy o zarządzanie.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo podlega oddaleniu jako niezasadne.

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali 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.

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. Niegodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne, jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania. Ciężar wykazania takich uchybień ciąży zawsze na skarżącym właścicielu lokalu (art. 6 k.c.).

Drugą przesłanką zaskarżenia uchwały jest niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali, w tym umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali). O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy 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.

W niniejszej sprawie nie zachodzi niezgodność uchwały z przepisami prawa. Powodowie sami w pozwie wskazali, że zaskarżona uchwała ma naruszać zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz ich interesy, a także miała ona zostać podjęta tylko w interesie Gminy W., która zaproponowała wybór nowego zarządcy. Dla uzasadnienia swojego stanowiska przytoczyli szereg okoliczności faktycznych. Wskazali, że dotychczasowy zarządca przez 11 lat wykonywał swoje obowiązki w sposób prawidłowy i posiada do tego odpowiednie środki techniczne. W tej sytuacji, w ich ocenie, podjęcie zaskarżonej uchwały jest niecelowe, gdyż może spowodować tylko utrudnienia i koszty związane z przekazaniem całości dokumentacji pozwanej, opóźnienia w planowanych remontach, „perturbacje” w bankach. Ponadto wskazali, że przy podejmowaniu uchwały nie określono stawki za administrowanie. W ocenie powodów, w sytuacji, gdy zarządcą zostanie spółka ze 100% udziałem gminy, nie będą mieli oni wpływu na żadne decyzje wspólnoty, gdyż zarządca będzie działał jedynie w interesie tej Gminy i nie będzie liczyć się z ich zdaniem. Ponadto zarzucili, że gdyby Gmina W. chciała działać w interesie całej wspólnoty, to powinna zaproponować wybór zarządcy w trybie ofertowym, a nie narzucać swojej woli pozostałym członkom wspólnoty.

W ocenie Sądu, powyższe okoliczności nie uzasadniają stanowiska, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy przy przyjęciu rozumienia tej przesłanki w sposób wskazany powyżej.

Przede wszystkim należyte wywiązanie się przez dotychczasowego zarządcę ze swoich obowiązków nie stanowi przeszkody do zmiany takiego podmiotu na innego zarządcę. Ogólnikowe są twierdzenia powodów, że podjęcie zaskarżonej uchwały jest niecelowe, gdyż może spowodować tylko utrudnienia i koszty związane z przekazaniem całości dokumentacji pozwanej, opóźnienia w planowanych remontach oraz „perturbacje” w bankach. Nie wskazali oni bowiem, jakiego typu miałyby to być utrudnienia. Oczywistym jest, że w przypadku zmiany zarządcy powstanie konieczność przekazania dokumentacji związanej z nieruchomością, która ma być zarządzana. Nie można z tej tylko przyczyny przyjmować, że interes powodów został naruszony albo, że doszło do naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. W przypadku innej oceny tej okoliczności wyłączona byłaby bowiem w ogóle zmiana dotychczasowego zarządcy. Nie wiadomo także jakie koszty związane z przekazaniem dokumentacji powodowie mieli na myśli. Nie wykazali oni także, iż zmiana zarządcy miałyby wpłynąć na opóźnienia w zaplanowanych remontach. Przede wszystkim nie udowodnili, że w ogóle jakieś prace tego typu mają być wykonywane. Tak samo należy odnieść się do twierdzenia o powstaniu „perturbacji” w bankach w związku ze zmianą zarządcy. Zmiana taka będzie prowadzić np. do konieczności cofnięcia pełnomocnictwa do dysponowania rachunkiem bankowym i konieczności udzielenia takiego pełnomocnictwa nowemu zarządy. Jednakże wszystkie takie czynności mogły być dokonane w okresie wypowiedzenia dotychczasowej umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną.

Odnosząc się do zarzutu, że Gmina W. nie wskazała stawki za administrowanie powyższą nieruchomością, to należy wskazać, iż okoliczność ta rzeczywiście mogła mieć wpływ na ocenę, czy nie doszło do naruszenia interesu powodów, którzy mogliby zostać zobowiązani do płacenia wyższej stawki niż poprzedniemu zarządy. Jak wynika z porównania umów w dotychczasowym i aktualnym zarządcą, ten ostatni ustalił niższe wynagrodzenie z powołanego tytułu. Obawy powodów w tym zakresie nie były zatem uzasadnione i zmiana zarządcy nie naruszała ich interesów.

Nietrafny jest także zarzut, jakoby zmiana zarządcy stanowiącego spółkę handlową, w której 100% udziałów ma posiadać Gmina W., miał prowadzić do tego, że powodowie nie będą mieli wpływu na żadne decyzje wspólnoty. Przede wszystkim nie wykazali oni, aby wskazana jednostka samorządu terytorialnego miała być właścicielem wszystkich udziałów nowego zarządcy. Nawet gdyby tak było to i tak okoliczność ta nie miałaby wpływu na ocenę zasadności powództwa. Między stronami nie jest sporne, że pozwana wspólnota ma zarząd w rozumieniu art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali. Ten organ umocowany jest do reprezentowania pozwanej, a nie jakkolwiek zarządca (administrator) nieruchomości. Ponadto zakres kompetencji takiego zarządcy zależy wyłącznie od treści umowy o administrowanie. Zatem to zarząd decyduje o tym w jakim zakresie każdy zarządca będzie mógł administrować nieruchomością wspólną. Organ ten jest w tym zakresie związany przepisami ustawy o własności lokali. Nie może więc dojść do sytuacji, że administrator będzie w rzeczywistości zastępował zarząd, tj. podejmował decyzje dotyczące wspólnoty mieszkaniowej, chyba że nastąpi wybór zarządu w sposób określony w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. W niniejszej sprawie mamy jednak do czynienia wyłącznie z zarządcą, a nie zmianą sposobu zarządu.

Nieporozumieniem jest zarzucanie, że podmiot wnioskujący o podjęcie zaskarżonej uchwały narzuca pozostałym właścicielom lokali swoją wolę. Gmina W. jako właściciel lokali posiadający większość udziałów w nieruchomości wspólnej pozwanej wspólnoty mieszkaniowej może z tego względu przegłosować każdą uchwałę. Nie oznacza to jednak narzucania przez taki podmiot pozostałym współwłaścicielom swojej woli, gdyż taka jest konsekwencja ustawowego rozwiązania uprzywilejowującego właściciela posiadającego większość udziałów w nieruchomości wspólnej. Jednakże właściciele posiadający mniejszość udziałów w tej nieruchomości nie są pozbawieni ochrony przed takim działaniem. Mogą bowiem zaskarżyć uchwałę podjętą na podstawie głosu oddanego przez właściciela lokali posiadającego większość udziałów. Ich ochrona zapewniona została także na etapie poprzedzającym podjęcie uchwały. Zgodnie z art. 23 ust. 2 i 2a ustawy o własności lokali uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. 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. Powodowie wraz z pozostałymi właścicielami lokali, z wyłączeniem Gminy W., mogą zatem skutecznie blokować niekorzystne, w ich ocenie, projekty uchwał zaproponowane

przez właściciela większościowego. Ten sam tryb może także posłużyć do zmiany już wybranego zarządcy przez wypowiedzenie mu umowy. Należy jednak wskazać, że umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną zawarta została z nowym zarządcą w dniu 29 czerwca 2012 roku, a powodowie w toku niniejszego postępowania nie wskazali, aby ich obawy co do naruszenia ich interesów potwierdziły się.

Uwzględniając powyższe na podstawie art. 339 § 1 k.p.c. orzeczono jak w sentencji wyroku zaocznego.