

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 31.12.2020 r. powódka G. R. (1) wniosła o uchylenie uchwały numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej L. 20 z dnia 9 listopada 2020 r. i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania według norm prawem przepisanych. Powódka zarzuciła zaskarżonej uchwale niezgodność z prawem, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i naruszenie interesu powódki. (pozew –k.4-13)

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania. (odpowiedź na pozew –k.61-72)

Na rozprawie w dniu 8 września 2021 r. strony podtrzymały swoje stanowiska. (protokół rozprawy –k.155-156)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka od dnia 18 maja 2019 r. jest właścicielką samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku położonym przy ul. (...) w Ł. oraz samodzielnego lokalu niemieszkalnego – garażu. Lokale te zostały darowane powódce przez jej brata G. R. (2) na podstawie umowy darowizny z dnia 18 maja 2019 r. sporządzonej przed notariuszem M. W.. Powódka jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej L. 20 w Ł.. (akt notarialny –k.22-30, okoliczności bezsporne)

Poprzedni (...) jest w sporze z pozwaną Wspólnotą. W toku są dwa procesy o zapłatę z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przeciwko G. R. (2), które nie zostały prawomocnie zakończone. (okoliczności bezsporne)

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła w dniu 24 września 2019 r. uchwałę nr 11/3/2019 dotyczącą lokalu mieszkalnego nr (...) w trybie art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Uchwała ta została zaskarżona przez G. R. (1). Sprawa jest w toku przed Sądem Okręgowym w Łodzi, sygn. akt XII C 626/19. (okoliczności bezsporne, uchwała –k.73)

Wspólnota Mieszkaniowa L. 20 w Ł. podjęła uchwałę nr 1/2020 o treści: P.. 1. Wspólnota Mieszkaniowa upoważnia Zarząd Wspólnoty do podejmowania wszelkich kroków prawnych niezbędnych do zapobieżenia dalszym działaniom Rodziny R., w tym w szczególności G. R. (1) i G. R. (2), na szkodę Wspólnoty Mieszkaniowej L. 20 w Ł. i wszelkich czynności związanych z lokalem nr (...) i przynależnym garażem we Wspólnocie. Załącznik do niniejszej uchwały stanowi Oświadczenie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej L. 20 w Ł. z dn. 4 sierpnia 2020 r. złożone w Sądzie Okręgowym w Łodzi, XII Wydział Cywilny Rodzinny, z którym Członek Wspólnoty oświadcza, że zapoznał się przed oddaniem głosu pod niniejszą uchwałą. Par. 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Za podjęciem uchwały głosowało 18 właścicieli posiadających 51,58% udziałów, nikt nie głosował przeciwko, nie głosowało 18 właścicieli posiadających 48,42% udziałów. (zawiadomienie o wynikach głosowania uchwał –k.18, oświadczenie –k.31-32, karty do głosowania –k.43-52, lista właścicieli lokali –k.53, uchwała –k.55)

Pismem z dnia 27.11.2020 r. pełnomocnik powódki zwrócił się do administratora pozwanej Wspólnoty o kierowanie wszelkiej korespondencji dotyczącej spraw nieruchomości lokalowych powódki na adres jej pełnomocnika. (pismo – k.19-20, pełnomocnictwo –k.21)

W dniu 14 grudnia 2020 r. pozwana doręczyła pełnomocnikowi powódki zawiadomienie o wynikach głosowania uchwał, w którym została wskazana treść uchwały nr 1/2020. (wydruk e-maila –k.17)

Sąd pominął wnioskowane przez strony dowody osobowe. Ocena zgodności z prawem zaskarżonej uchwały nie wymagała przeprowadzenia takich dowodów. Zasadniczy spór koncentrował się wokół oceny prawnej uchwały, a nie stanu faktycznego, który mógł zostać skonstruowany głównie w oparciu o dokumenty, których autentyczność i wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo jest zasadne.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. 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. Powołany przepis przewiduje cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej do sądu.

Bezsporne jest, że powództwo zostało wniesione w terminie wynikającym z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

W ocenie sądu zaskarżona uchwała pozwanej jest niezgodna z prawem.

Wskazać należy, że z treści zaskarżonej uchwały wynika bliżej nieokreślone upoważnienie Zarządu Wspólnoty do podejmowania kroków prawnych i czynności przeciwko również bliżej nieokreślonej (...). Tak ogólne sformułowanie przedmiotowej uchwały stanowi naruszenie art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali. Naruszenie tego przepisu polega na upoważnieniu zarządu do podjęcia działań, które zostały zbyt ogólnie określone w treści uchwały.

Stosownie do art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. W ocenie sądu nie ma wątpliwości że czynności, których dotyczy zaskarżona uchwała należą do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, zastrzeżonych do kompetencji właścicieli lokali podejmujących decyzję w głosowaniu.

Sąd orzekający podziela pogląd wyrażony w przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 15 października 2014 r., I ACa 476/14 i przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 6 marca 2013 r., I ACa 860/12, zgodnie z którym, opierając się na systemowej wykładni sformułowania w/w przepisu za oczywistą musi uchodzić ta okoliczność, że zgoda powinna odnosić się do choć w przybliżeniu określonej czynności. Jedynie zakres przedmiotowy czynności uwidoczniiony w treści uchwały pozwala stwierdzić, w jakim zakresie zgoda członków wspólnoty została wykonana i czy organ zarządzający wspólnotą z czynności tej się należyście wywiązuje. Niedopełnienie obowiązku doprecyzowania czynności powoduje, że sens i istota zgody staje się jedynie iluzoryczna.

W niniejszej sprawie nie jest możliwa kontrola podejmowania przez zarząd „wszelkich kroków prawnych” i „wszelkich czynności”, jeżeli w uchwale nie zostało w żaden sposób doprecyzowane na czym te kroki i czynności miałyby polegać. Takie sformułowanie zaskarżonej uchwały pozbawia właścicieli lokali możliwości sprawdzenia, czy działania podejmowane przez zarząd mieszczą się w zakresie zgody właścicieli wyrażonej w formie uchwały. Niedookreślone działanie wymyka się wszelkiej kontroli członków wspólnoty, którzy nie mogą powołać się na niezgodność prac zarządu ze zgodą jaką wyrazili.

Sąd nie kwestionuje potrzeby podjęcia przez pozwaną działań zmierzających do rozwiązania sporów prawnych pomiędzy stronami w sposób zgodny z interesem członków wspólnoty. Dążenie do tego celu nie usprawiedliwia jednak działań pozwanej, które naruszają przepisy ustawy o własności lokali. Czynności Wspólnoty przybierające formę jej uchwał muszą być na tyle precyzyjne, aby pozostawały w zgodzie z przepisami ustawy o własności lokali. Uchwała w zaskarżonej postaci nie pozwala na kontrolę działań zarządu podejmowanych na jej podstawie i faktycznie pozostawia zarządowi swobodę w decydowaniu jakie czynności i przeciwko komu zostaną podjęte. Zgoda na podjęcie takich czynności musi odnosić się do konkretnych, ustalonych czynności, a właściciele głosując muszą mieć świadomość, co do tego jakie działania będą skutkiem uchwały.

Przedmiotowa uchwała jest pozbawiona takiej konkretyzacji, a tym samym narusza ona art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali. Oceny tej nie zmienia załącznik do uchwały w postaci (...), które zostało złożone do sprawy sygn. akt XII C 626/19. Oświadczenie to w żaden sposób nie konkretyzuje czynności jakie miałyby podejmować zarząd na podstawie uchwały.

Podsumowując, zdaniem sądu, zaskarżona uchwała jest sprzeczna z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali, ponieważ nie precyzuje na dokonanie jakich czynności wspólnota mieszkaniowa wyraża zgodę i w jakim zakresie udziela upoważnienia do ich dokonania zarządowi. Uchwała, ze względu na zbyt ogólną treść jest niejasna i może budzić wątpliwości interpretacyjne. Z treści uchwały nie wynika, jakie konkretnie „kroki prawne” mają być podejmowane na jej podstawie, co oznacza określenie „działanie na szkodę Wspólnoty”, o jakich „wszelkich czynnościach związanych z lokalem nr (...) i przynależnym garażem” stanowi uchwała. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 10 stycznia 2019 r., sygn. akt I ACa 1351/17, Wspólnota Mieszkaniowa może wyrazić zgodę w uchwale na dokonanie przez zarząd tylko określonej czynności w konkretnej sprawie. Wspólnota Mieszkaniowa nie może scedować w sposób generalny na zarząd swoich uprawnień do podejmowania czynności przekraczających zwykły zarząd. Sprzeczna z prawem jest uchwała wyrażająca blankietową zgodę do dokonywania przez zarząd wszelkich czynności, bez konkretnego ich określenia.

Wobec powyższego powództwo zostało uwzględnione.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 KPC, stosując zasadę odpowiedzialności za wynik sporu. Pozwana przegrała sprawę, jest więc zobowiązana do zwrotu powódce kosztów procesu, na które składają się: opłata od pozwu w kwocie 200 zł, koszty zastępstwa adwokackiego w kwocie 360 zł i koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.