

Sygn. akt II C 1263/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.O. Teresa Jakubowska-Wójcik

Protokolant: st. sekr. Dagmara Klimczak

po rozpoznaniu w dniu 7 maja 2014r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa M. M.

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

o uchylenie uchwały

1) uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ł. nr (...)z dnia 20 marca 2013r. w całości;

2) zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ł. na rzecz M. M. kwotę 764,75 (siedemset sześćdziesiąt cztery 75/100) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 1263/13

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 19 września 2013 r., skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej N. 19 w Ł., powód M. M. wniósł o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej N. (...)z dnia 20 marca 2013 r., podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, w przedmiocie upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł. do zawarcia umowy najmu basenu ze (...) sp. z o.o. S.K.A. w Ł., jako podjętej z naruszeniem granic zdolności prawnej wspólnoty oraz granicy odpowiedzialności członka Wspólnoty za jej zobowiązania. Powód wskazał, iż zgodnie z ustawą o własności lokali, wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Przyjmuje się jednak, że kompetencje wspólnoty mieszkaniowej ograniczone są jedynie do gospodarowania częściami wspólnymi nieruchomości. Oznacza to, że wspólnota nie może zaciągać jakiegokolwiek zobowiązania, a jedynie takie, które związane jest z gospodarowaniem częścią wspólną. Konsekwencją przyjęcia takiego statusu wspólnoty mieszkaniowej jest uregulowanie kwestii odpowiedzialności członka wspólnoty za jej zobowiązania. W myśl art. 17 ustawy o własności lokali, za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy z właścicieli lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

Wykonanie zaskarżonej uchwały spowoduje zawarcie umowy na korzystanie z basenu, co ma służyć tylko niektórym członkom Wspólnoty Mieszkaniowej oraz wynajmującemu, którym byłby jeden z członków wspólnoty – (...) sp. z o.o. Taka umowa oraz zobowiązująca do jej zawarcia uchwała Wspólnoty nie ma jednak nic wspólnego z gospodarowaniem częściami wspólnymi nieruchomości. Co więcej, uchwała ta (oraz ewentualna umowa najmu basenu zawarta wskutek jej wykonania) nakłada na członków Wspólnoty odpowiedzialność wykraczającą poza granice odpowiedzialności za zobowiązania Wspólnoty wynikające z ustawy o własności lokali. Ponadto, zmierza ona do nałożenia na członków Wspólnoty obciążeń finansowych związanych z ewentualnym zawarciem przez Wspólnotę umowy o korzystanie z

basenu, które nie mają żadnego związku z częścią wspólną nieruchomości. Powód podniósł również, że za przyjęciem uchwały głosowało ponad 52% członków, z czego aż 12% to głosy oddane przez (...) sp. z o.o. Sytuacja, w której członek Wspólnoty dysponujący ponad 1/10 wszystkich głosów głosuje za zobowiązaniem zarządu Wspólnoty do zawarcia umowy, która będzie skutkowałą przysporzeniem pieniężnym po jego stronie jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. Zdaniem powoda uchwała powinna być także uchylona z uwagi na swój blankietowy charakter (pозew k. 3-4).

W piśmie z 26 lutego 2014r. M. M. wniósł o zasądzenie kosztów poniesionych w celu osobistego stawiennictwa na rozprawie w dniu 12 lutego 2014r. w kwocie 367,75 zł (pismo k. 198).

W odpowiedzi na pozew z dnia 6 listopada 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w Ł., szanując wolę ponad 50% członków Wspólnoty, wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych, a także o wnikliwe rozpatrzenie sprawy. Pozwana przyznała, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z przepisami ustawy o własności lokali oraz interesem Wspólnoty Mieszkaniowej, która w chwili obecnej jest na granicy niewypłacalności wskutek nierozliczenia kosztów korzystania z basenu za lata ubiegłe i z uwagi na niewyjaśniony stan sald ze spółką (...). Strona pozwana wskazała, że uchwała została podjęta zgodnie z wolą osób podpisanych pod uchwałą, które chcą korzystać z basenu stanowiącego własność (...) sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w L. (odpowiedź na pozew k. 34-38).

Na rozprawie w dniu 7 maja 2014 r. strony podtrzymały zajęte stanowiska, przy czym strona pozwana podniosła, że uchwała nr (...)nie zawierała upoważnienia dla Zarządu do zawarcia umowy, a jedynie postanowienie, że w przyszłości tego rodzaju uchwała zostanie podjęta (protokół rozprawy z 7.05.2014 r. –00:42:05, 00:47:40).

Postanowieniem wydanym w dniu 12 maja 2014 r. Sąd uwzględnił opozycję powoda i nie dopuścił interwencji: (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki (...) w L., H. K., J. K., D. K. (2), K. C. i D. C. do udziału w sprawie po stronie pozwanej (postanowienie k. 273).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na terenie nieruchomości przy ul. (...) funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa, której członkiem jest powód M. M. – współwłaściciel lokalu nr (...) (bezsporne, wypis z KW nr (...) – k. 6 - 11).

Jednym z członków Wspólnoty jest (...) Sp. z o.o. S.K.A. w L., będąca następcą prawnym (...) 3 (...) Sp. z o.o w L.. Spółka ta jest właścicielem dwóch lokali mieszkalnych oraz była właścicielem lokalu niemieszkalnego U2, w którym urządzono basen. Basen nie należy do części wspólnych budynku (bezsporne, odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego k. 266 -269, wypis z KW (...) – k. 13 - 19).

W 2012 roku Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej wypowiedział umowę, na podstawie, której Wspólnota wynajmowała basen od (...) Sp. z o.o. W późniejszym czasie pomiędzy Zarządem Wspólnoty a (...) Sp. z o.o. były prowadzone rozmowy w przedmiocie ewentualnego zawarcia kolejnej umowy i jej warunków. Także podczas zebrań Wspólnoty była omawiana kwestia korzystania z basenu. Członkowie Wspólnoty byli informowani, że basen nie należy do części wspólnej nieruchomości, wobec czego zawarcie umowy leży poza kompetencjami Zarządu Wspólnoty, a w sprawie korzystania z basenu właściciele powinni się kontaktować z jego ówczesnym właścicielem – (...) Sp. z o.o. (zeznania świadka J. G. – protokół rozprawy z 7.05.2014 r. – 00:29:27)

Uchwała numer (...)nie znajdowała się w pierwotnym porządku obrad zebrania Wspólnoty w dniu 20 marca 2013 r. Została ona wprowadzona do porządku w trakcie zebrania na wniosek pełnomocnika H. K., poparty przez członków Wspólnoty obecnych na zebraniu i poddana głosowaniu. Na zebraniu miała miejsce dyskusja na temat korzystania z basenu, poszczególni członkowie zabierali głos na ten temat, ale ze strony (...) 3 nie padły konkretne propozycje, co do warunków potencjalnej umowy. Uchwała nie została podjęta na zebraniu z uwagi na brak quorum. Nieobecni na zebraniu członkowie Wspólnoty głosowali nad podjęciem uchwały nr (...) w sprawie korzystania z basenu przy N. (...)i podpisania umowy przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej N. (...) w drodze indywidualnego zbierania głosów (proponowana treść uchwały wraz z listą do głosowania na zebraniu w dniu 20.03.2013 r. k. 42, karty do

indywidualnego głosowanie k.44-47, zeznania świadka J. G. – protokół rozprawy z 7.05.2014 r. – 00:25:07, protokół z zebrania k. 69-70).

W dniu 7 sierpnia 2013 r. M. M. otrzymał od zarządcy administratora nieruchomości - firmy (...) - pisemną informację, że uchwała nr (...) w sprawie korzystania z basenu przy ul. (...) i podpisania umowy przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...), znajduje się w trakcie głosowania (bezsporne, pismo z 5.08.2013 r. k. 12).

W dniu 21 sierpnia 2013 r. M. M. został poinformowany, że w drodze indywidualnego zbierania głosów Wspólnota podjęła uchwałę nr 9/3/2013 następującej treści: „korzystania z basenu przy ul. (...) i podpisaniu umowy przez zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...)”. Za podjęciem uchwały głosowało 18 właścicieli posiadających 52,45 % udziałów, przeciw – 7 właścicieli posiadających 14,78 % udziałów, wstrzymało się od głosu 4 właścicieli posiadających 7,96 % udziałów, nie głosowało 11 właścicieli posiadających 24,81 % udziałów (bezsporne, zawiadomienie o treści uchwały k. 32, uchwała nr (...)k.42 – 43, karty do głosowania k.43 - 46).

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o powołane dowody z dokumentów oraz zeznania świadka J. G., niebudzących w tym zakresie wątpliwości, co do zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy. Stan faktyczny nie był, w zakresie przedstawionym powyżej, między stronami sporny.

Sąd zważył, co następuje:

Problematykę związaną z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 z późn. zm.). W sposób wyczerpujący określa ona zasady ustanawiania odrębnej własności lokali, prawa i obowiązki właścicieli lokali, zarząd nieruchomością wspólną oraz zasady działania wspólnoty mieszkaniowej, jej kompetencje, a także tryb i sposób podejmowania uchwał.

Na wstępie wskazać należy, iż zostały spełnione formalne wymogi dla skutecznego wniesienia powództwa o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty. Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1a powołanej ustawy właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu 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. Zaskarżona uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, o czym powód został powiadomiony w dniu 21 sierpnia 2013 r. Z kolei pozew został wniesiony w dniu 17 września 2013 r., a więc z zachowaniem w/w 6 - tygodniowego terminu.

Wbrew stanowisku strony pozwanej, uchwała nr (...) to uchwała upoważniająca Zarząd Wspólnoty do podpisania umowy w sprawie korzystania z basenu, a nie podjęcia uchwały w sprawie późniejszego podjęcia uchwały zawierającej tego rodzaju upoważnienie. Zeznania świadka J. G., która brała udział w zebraniu w dniu 20 marca 2013 r., jak również treść protokołu tego zebrania, nie pozostawiają, co do tego wątpliwości. Wolą członków Wspólnoty było uregulowanie sprawy korzystania z basenu, czemu służyć miało podjęcie uchwały umocowującej Zarząd do zawarcia stosownej umowy z właścicielem obiektu.

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. Opierając się na systemowej wykładni tego sformułowania za oczywistą musi uchodzić okoliczność, że zgoda winna odnosić się, do co najmniej w przybliżeniu określonej czynności. Jedynie zakres przedmiotowy czynności uwidoczniiony w treści uchwały pozwala, bowiem stwierdzić, w jakim zakresie zgoda członków wspólnoty została wykonana i czy organ zarządzający wspólnotą z czynności tej należy się wywiązuje. Niedopełnienie obowiązku doprecyzowania czynności powoduje, że sens i istota zgody staje się jedynie iluzoryczna. Niedookreślone działanie wymyka się wszelkiej kontroli członków wspólnoty, którzy nie mogą powołać się na niezgodność prac zarządu ze zgodą, jaką wyrazili (wyrok SA w Szczecinie z 6.03.2013r. I ACa 860/12).

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 (art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali).

W realiach sprawy niniejszej, uchwała nr 9/3/2013 poprzez swoją lakoniczność i blankietowe sformułowanie jest niezgodna z art. 22 ust. 2 cytowanej ustawy, stanowi naruszenie interesów członków Wspólnoty i godzi w zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, albowiem jej wykonanie mogłoby skutkować zawarciem przez Zarząd Wspólnoty umowy najmu basenu na dowolnych warunkach. Brak w treści uchwały wskazania istotnych elementów umowy, w tym kontrahenta, czasu jej obowiązywania, zakresu zobowiązań finansowych Wspólnoty, oznacza w istocie nieokreślony kształt upoważnienia dla Zarządu Wspólnoty do czynności przekraczającej zwykły zarząd. Stwarza to dla tego organu zbyt dużą swobodę w zakresie możliwości ukształtowania umowy. Brak podmiotowych i przedmiotowych istotnych elementów umowy nie pozwala na dokonanie przez członków Wspólnoty rzetelnej oceny czy umowa będzie korzystna z punktu widzenia interesów Wspólnoty i poszczególnych jej członków. Z tego też względu należało ją uchylić.

O obowiązku zwrotu na rzecz powoda kosztów postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Na koszty te złożyły się: 200 zł z tytułu uiszczonej opłaty od pozwu, 180 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego (zgodnie ze stosowanym odpowiednio § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 490), 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz kwota 367,75 zł tytułem zwrotu kosztów stawiennictwa powoda na rozprawie w dniu 12 lutego 2014 r. Tę ostatnią kwotę Sąd zasądził na podstawie art. 85 ust. 1 w związku z art. 91 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r. (Dz.U. Nr 167, poz. 1398) zgodnie, z którym stronie przysługuje zwrot kosztów podróży - z miejsca jej zamieszkania do miejsca wykonywania czynności sądowej na wezwanie sądu - w wysokości rzeczywiście poniesionych, racjonalnych i celowych kosztów przejazdu własnym samochodem lub innym odpowiednim środkiem transportu. Górną granicę należności, o których mowa w ust. 1 art. 85, stanowi wysokość kosztów przysługujących pracownikowi zatrudnionemu w państwowej lub samorządowej jednostce sfery budżetowej z tytułu podróży służbowej na obszarze kraju (art. 85 ust. 2 wskazanej ustawy o kosztach sądowych). Zwrot tych kosztów następuje według zasad określonych aktualnie w rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 29 stycznia 2013 r. w sprawie należności przysługujących pracownikowi zatrudnionemu w państwowej lub samorządowej jednostce sfery budżetowej z tytułu podróży służbowej (Dz. U. z 2013 r. poz. 167 w zw. z § 2 pkt 1 lit. b Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 marca 2002 roku w sprawie warunków ustalania oraz sposobu dokonywania zwrotu kosztów używania do celów służbowych samochodów osobowych, motocykli i motorowerów niebędących własnością pracodawcy (Dz. U. 2002r., Nr 27, poz. 271 ze zm.). Stosownie do w/w regulacji, koszt dojazdu rozliczany jest przez pomnożenie ilości przejechanych kilometrów samochodem osobowym o pojemności skokowej silnika powyżej 900 cm³ x 0,8358 zł. W związku ze stawiennictwem w Sądzie M. M., mieszkający we W., pokonał w obie strony 440 km samochodem marki H. (...) o pojemności silnika 2000 cm³. W tej sytuacji wniosek powoda o zwrot kosztów podróży w kwocie 367,75 zł należało uznać za zasadny w całości.