

Sygnatura akt I C 398/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

**Przewodniczący: SSO Ewa Byik**

**Protokolant: Katarzyna Omiotek**

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2013 r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa **Z. W.**

przeciwko **1. Wspólnocie Mieszkaniowej (...), 2. R. W.**

### **o uchylenie uchwały**

I. oddała powództwo w stosunku do pozwanego Wspólnota Mieszkaniowa (...);

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanego Wspólnota Mieszkaniowa (...) kwotę 180 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

III. oddała powództwo w stosunku do pozwanej R. W.;

IV. zasądza od powódki na rzecz pozwanej R. W. kwotę 197 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 398/13

## UZASADNIENIE

Powódka Z. W. wniosła o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...), oznaczonej numerem (...) z dnia 29 stycznia 2013 roku. Pozew swój powódka skierowała zarówno przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej jak i administratorowi R. W..

Przytaczając okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie powódka wskazała, że zaskarżona uchwała nie została podjęta albowiem nie uzyskała 100 % poparcia. Zdaniem powódki został naruszony przepis art. 22 ustawy o własności lokali. Powódka w pozwie szczegółowo opisała powody dla których jest przeciwna powołanej wyżej uchwale wspólnoty, a wszystkie dotyczyły niezadowolenia powódki z wypełniania przez R. W. obowiązków administratora. W rezultacie powódka uznała za niezasadne podwyższenie wynagrodzenia administratora.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm. W uzasadnieniu pozwana Wspólnota podniosła, że podjęcie zaskarżonej uchwały dotyczącej ustalenia wynagrodzenia zarządcy nieruchomości wspólnej nastąpiło na zebraniu w dniu 29 stycznia 2013 roku oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów a zatem było zgodne z treścią art. 22 i 23 ustawy o własności lokali. Zdaniem pozwanej Wspólnoty powódka mylnie wskazała, że podjęcie uchwały przekraczającej zakres zwykłego zarządu wymagało zgody 100 % właścicieli, skoro do zarządu nieruchomością wspólną Wspólnoty (...) zastosowanie mają przepisy ustawy o własności lokali. Pozwana Wspólnota dodała także, że uchwalona sporną uchwałą stawka wynagrodzenia administratora jest stawką średnią wśród innych podmiotów prowadzących działalność w zakresie administrowania wspólnot mieszkaniowych.

W odpowiedzi na pozew pozwana R. W. reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm. W uzasadnieniu pozwana R. W. podała, iż w postępowaniu sądowym zainicjowanym w oparciu o treść art. 25 ustawy o własności lokali biernie legitymowana jest wyłącznie Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana przez zarząd z mocy art. 6 i 21 tej ustawy.

W kolejnych pismach procesowych powódka oświadczyła, że nie uznaje istnienia we Wspólnocie Mieszkaniowej zarządu społecznego. Podkreśliła także, że zarządowi temu nie przysługuje prawo korzystania z pomocy zawodowego pełnomocnika w postępowaniu sądowym oraz, że R. W. działa jako administrator bez posiadania licencji.

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość zabudowana położona w (...), Gmina (...)składa się z (...)lokali. Powódka Z. W. jest właścicielką lokalu mieszkalnego numer (...).

( okoliczność bezsporna)

W skład zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wchodzi A. J., A. K. i B. K..

( uchwała nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej (...)nr (...) w C.z dnia 07 kwietnia 2011 roku k. 109 akt wraz z kartą do głosowania)

W dniu 29 stycznia 2013 roku uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej (...), oznaczoną numerem (...), działając na podstawie przepisów ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku, właściciele uchwalili od 01 lutego 2013 roku ponoszenie miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów nieruchomości wspólnej w postaci opłaty na koszt zarządu nieruchomością wspólną 0,40 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie, wynagrodzenie administratora na 0,45 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie i opłaty na koszty remontu na 1,20 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie.

Uchwałą podjęto na zebraniu wspólnoty w dniu 29 stycznia 2013 roku oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały zagłosowało 9 właścicieli lokali, których udziały stanowiły 57,50 % sumy wszystkich udziałów. Przeciwko uchwale zagłosowała powódka ( 4 % ), zaś głosów wstrzymujących nie było.

(uchwała wspólnoty mieszkaniowej nr (...) z dnia 29 stycznia 2013 roku wraz z kartą do głosowania k: 14-15 )

Uchwałą numer (...) właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) uchwalili powierzenie obowiązków administratora nieruchomości wspólnej R. W. zobowiązując zarząd do podpisania stosownej umowy.

( uchwała numer (...) wraz z listą do głosowania k:98-99, umowa k: 110-112)

Stawki wynagrodzenia administratorów kształtują się na poziomie od 0,35- 0,60 zł/m<sup>2</sup>

( informacja dotycząca ofert firm prowadzących zarządzanie nieruchomościami k: 13)

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Podstawą prawną, która znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie jest ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm., zwana dalej: u.w.l.). Ustawa ta wskazuje podmioty legitymowane do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały zebrania wspólnoty, a także wskazuje formalnoprawne wymogi dla ważnego podjęcia uchwał.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l. 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.

Należało wskazać, że powódka posiada legitymację procesową czynną do zaskarżenia uchwały pozwanej wspólnoty bowiem jest właścicielem nieruchomości lokalowej numer (...)położonej w C.numer (...).

Według art. 25 ust. 1 u.w.l., każdemu z właścicieli lokali przysługuje prawo zaskarzania do sądu uchwał podjętych przez właścicieli lokali. Wszyscy właściciele lokali mają w tej sprawie jednakową pozycję, gdyż z możliwości zaskarżenia uchwały może skorzystać na jednakowych zasadach każdy właściciel - tak osoba prawna, jak i fizyczna, tak właściciel lokali stanowiących odrębną własność, jak i właściciel lokali niewyodrębnionych oraz zarówno właściciel posiadający większość udziałów w nieruchomości wspólnej jak i właściciel mniejszościowy.

W każdym przypadku należy podać powody kwestionowania uchwały. Zaskarzanie do sądu uchwały właścicieli lokali na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona któraś z określonych w tym przepisie przesłanek:

- uchwała nie jest zgodna z prawem;
- uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali;
- uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną;
- uchwała w inny sposób (niż przez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną) narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę.

Zarzut niezgodności z prawem może dotyczyć zarówno braków merytorycznych jak i proceduralnych.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy zauważyć należy, że zaskarżona uchwała numer (...) z dnia 29 stycznia 2013 roku została podjęta w trybie mieszanym zarówno na zebraniu wspólnoty w dniu 29 stycznia 2013 roku jak i w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Za przyjęciem uchwały zagłosowało 9 właścicieli lokali, których udziały stanowiły 57,50 % sumy wszystkich udziałów. Przeciwno uchwale zagłosowała powódka ( 4 % ), zaś głosów wstrzymujących nie było.

Na zasadzie art. 23 ust. 1 i ust. 2 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. 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.

Bezzasadny był zatem zarzut powódki, że uchwała dla swojej skuteczności wymagała 100 % poparcia. Uchwała zapadła zwykłą większością głosów właścicieli liczoną według wielkości udziałów.

Dodać przy tym należy, że żaden ze współwłaścicieli nie zgłosił nieprawidłowości w trakcie głosowania.

Oceniając zaś zaskarżoną uchwałę pod względem merytorycznym należy stwierdzić, że jej postanowienia nie naruszały prawa i nie doszło do naruszenia przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie.

Nie doszło również – wbrew twierdzeniu powódki- do naruszenia art. 22 ustawy o własności lokali. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu i ustalenia wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej. Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. W rozpatrywanej sprawie uchwała została podjęta przez właścicieli a forma jej podjęcia była zgodna z treścią art. 23 ustawy o własności lokali. Podkreślenia także wymaga, że uchwała ta w zakresie ustalenia wysokości wynagrodzenia R. W.- kwestionowana szczególnie przez powódkę- nie naruszyła również zasad prawidłowego

zarządzania, skoro przyjęta w uchwale stawka wynagrodzenia na poziomie 0,45 zł/m<sup>2</sup> jest stawką średnią, zważywszy na treść przedstawionej wraz z pozwem przez powódkę oferty firm prowadzących zarządzanie nieruchomościami.

Sąd w rozpoznawanej sprawie nie był zobligowany do badania czy poprzednio podjęte przez Wspólnotę uchwały były prawidłowe, albowiem ramy postępowania wyznaczał pozew oraz treść art. 25 ustawy o własności lokali.

Reasumując brak jest przesłanek, o jakich mowa w treści art. 25 ust. 1 cytowanej ustawy, przemawiających za uchyleniem uchwały numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 29 stycznia 2013 roku.

Zarzuty powódki w tym zakresie uznać należało za bezprzedmiotowe i wykraczające poza zakres powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

W świetle art. 25 ust. 1 u.w.l., ocenie podlega wyłącznie to czy zaskarżona uchwała, w okolicznościach danej sprawy, narusza interes właściciela lokalu. (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 26 grudnia 2011 roku w sprawie VI ACa 843/11 LEX nr 1312121)

W ujęciu powyższego uznać należało, że uchwała z dnia 29 stycznia 2013 roku oznaczona numerem (...) pozostaje w zgodzie z prawem i znajduje uzasadnienie oraz uwzględnia interes całej wspólnoty.

Powództwo w stosunku do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) podlegało zatem oddaleniu w całości.

Zgodnie z treścią art. 21 ustawy o własności lokali zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz ( również procesowo). Funkcjonujący we Wspólnocie Mieszkaniowej (...)trzyosobowy zarząd w osobach A. K., A. J. i B. K.( uchwała numer (...)) udzielił adwokatowi pełnomocnictwa procesowego do występowania w sprawie. ( art. 87 k.p.c.). Pełnomocnik w odpowiedzi na pozew oraz na rozprawie sądowej złożył wniosek o zwrot kosztów zastępstwa procesowego. Wniosek ten został przez Sąd uwzględniony na podstawie art 98 k.p.c. i § 11 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie ...( Dz. U. 2002, nr 163. poz.1348).

Pozew skierowany przeciwko pozwanej R. W. Sąd uznał również za bezzasadny. Zgodnie z treścią art. 6 ustawy o własności lokali Wspólnota Mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Zgodnie natomiast z treścią art. 21 powołanej ustawy zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej stanowią A. J., A. K. i B. K.. Zgodnie natomiast z treścią art. 25 ustawy powództwo o uchylenie uchwały może być wytoczone przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej, a zatem pozew skierowany przez powódkę przeciwko pozwanej R. W. podlegał oddaleniu.

Ewentualne zarzuty powódki dotyczące braku licencji zawodowej administratora mogą być rozpatrywane tylko w trybie przepisów kodeksu w sprawach o wykroczenia. ( art. 185 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami). Natomiast podnoszone przez powódkę kwestie dotyczące niewykonania lub nienależytego wykonania przez administratora obowiązków wynikających z zawartej ze Wspólnotą umowy o administrowanie nie podlegają badaniu i ocenie przez Sąd Okręgowy w ramach procesu o uchylenie uchwały.

Pozwana R. W. udzieliła adwokatowi pełnomocnictwa procesowego do występowania w sprawie. ( art. 87 k.p.c.). Pełnomocnik w odpowiedzi na pozew oraz na rozprawie sądowej złożył wniosek o zwrot kosztów zastępstwa procesowego. Wniosek ten został przez Sąd uwzględniony na podstawie art 98 k.p.c. i § 11 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie ...( Dz. U. 2002, nr 163. poz.1348).

Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania w niniejszej sprawie przepisu art. 102 k.p.c. albowiem sytuacja ekonomiczna strony przegrywającej nie stanowi podstawy do zwolnienia jej od obowiązku zwrotu kosztów przeciwnikowi, chyba, że na rzecz tej strony przemawiają dalsze szczególne okoliczności, które łącznie z trudną sytuacją ekonomiczną mogą być uznane za wypadek szczególny. W rozpoznawanej sprawie Sąd nie dopatrzył się takich szczególnych okoliczności.