

Sygn. akt: I C 564/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Ewa Oknińska
Protokolant:	sekretarz sądowy Justyna Szubring

po rozpoznaniu w dniu 5 kwietnia 2019 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O.**

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w O. ul. (...)

o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej

I. uchyla pkt 5 § 1 uchwały (...) Wspólnoty Mieszkaniowej w O., ul. (...),

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

III. nie obciąża pozwanego kosztami procesu.

SSO Ewa Oknińska

Sygn. akt I C 564/18

UZASADNIENIE

Powód Przedsiębiorstwo Budownictwa (...) Sp. z o.o. w O. wniósł pozew przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej w O., przy ul. (...) o uchylenie uchwały (...) oraz zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że podjęta uchwała upoważnia Zarząd do zawierania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej umów wierzycelności na podstawie których Wspólnota nabywać będzie:

- roszczenia odszkodowawcze z tytułu nienależytego wykonywania umów deweloperskich oraz nienależytego wykonywania umów sprzedaży w związku z wadami nieruchomości wspólnej względem powoda,
- roszczenia odszkodowawcze ex delicto względem powoda, kierowników budowy, kierowników robót, projektantów, inspektorów nadzoru inwestorskiego, wykonawców, podwykonawców z tytułu czynów (działania lub zaniechania), które bezpośrednio lub pośrednio doprowadziły do powstania lub ujawnienia się wad nieruchomości wspólnej.

Ponadto uchwała upoważnia zarząd do: zawierania umów z profesjonalnym pełnomocnikiem procesowym, zawierania ugód, podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych w celu wyegzekwowania należności.

Powódka zakwestionowała zdolność prawną Wspólnoty Mieszkaniowej do zawierania umów cesji. W jej ocenie takie uprawnienie przysługuje jedynie właścicielom lokali. Wspólnota nie może zawrzeć umowy cesji, a w przypadku jej zawarcia umowa byłaby nieważna. Zawarcie takiej umowy nie jest czynnością związaną z zarządzaniem nieruchomością wspólną i w konsekwencji Wspólnota nie może być stroną postępowania przeciwko deweloperowi. Ponadto wskazane w uchwale roszczenia nie są skonkretyzowane (k. 4-7).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w O., przy ul. (...) w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

Wspólnota wskazała, że powodowa spółka jako deweloper realizowała przedsięwzięcie polegające na budowie dwóch budynków mieszalnych wielorodzinnych. Po wydaniu lokali nabywcom zaszło podejrzenie, że budynki zostały wykonane niezgodnie ze sztuką budowlaną oraz dokumentacją projektową. Nabywcy i zarząd Wspólnoty zgłaszali powodce występowanie wad: m.in. w postaci zalewania piwnic w budynku i zacieków wody z wyższych kondygnacji na niższe (różne wymiary balkonów). Podjęcie zaskarżonej uchwały spowodowane zostało brakiem porozumienia co do przyczyn i sposobu usunięcia wad nieruchomości wspólnej. W ocenie pozwanej, podjęcie uchwały było niezbędne do realizacji obowiązku dbania o części wspólne budynków (k. 48-52).

Pismem z dnia 26 listopada 2018 r. właściciele lokali pozwanej Wspólnoty w osobach B. C., R. B., B. W. i S. O. zgłosili interwencję uboczną po stronie powodowej. Wskazali, że spółka systematycznie usuwa usterki i wady na budynkach. Część usterek wymaga opracowania programu naprawczego i taki program został przedstawiony zarządowi wspólnoty do akceptacji. W związku z powyższym podjęcie uchwały było przedwczesne. Ponadto interwenienci uboczni zakwestionowali sposób naliczenia opłaty w wysokości 250 zł. W ich ocenie opłata powinna być naliczana na członka wspólnoty proporcjonalnie do wysokości udziału w częściach wspólnych. Dodatkowo podnieśli, że wady dotyczą prywatnych piwnic. (k. 95-96, vide: zarządzenie o zwrocie k. 165)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa składa się z dwóch budynków, położonych, przy ulicy (...) w O.. Budynki zostały wybudowane przez powoda, który jest członkiem pozwanej wspólnoty.

(bezsporne, nadto dowód: zeznania świadka B. W. k. 167)

Od 2017 r. pomiędzy stronami była prowadzona korespondencja dotycząca zgłaszanych usterek, konieczności ich naprawy. Powodowa Spółka usuwała część usterek. W 2017 r. wystąpiło zawilgocenie piwnic, wówczas spółka wybudowała studnię. W 2018 r. doszło do podtopienia budynku wraz z zalaniem parkingu, wówczas Spółka oczyściła kanalizację deszczową. Pismem z dnia 16 maja 2018 r. spółka poinformowała o planowanym wykonaniu dodatkowej izolacji tynku, o usytuowaniu studni drenażowych. Zawilgocenie w piwnicach nadal się utrzymuje.

W grudniu 2017 r. z zgłoszono spółce nieprawidłowości w zakresie wymiarów płyt balkonowych.

(dowód: korespondencja k. 178-190, w szczególności k. 180, 182, przesłuchanie powoda –k. 136 v. – 137, przesłuchanie pozwanych – k. 137-138)

Pismem z dnia 26 lipca 2018 r. Administrator w imieniu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej zawiadomił powódkę o podjęciu uchwały(...) na zebraniu jak i w drodze indywidualnego zbierania głosów. Powyższą uchwałą doręczono powodowi w dniu 06 sierpnia 2018 r.

W § 1 uchwały wspólnota wyraziła zgodę i upoważniła Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. do:

1) zawierania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej umów przelewu wierzytelności (cesji), na podstawie których Wspólnota nabywać będzie:

a) roszczenia odszkodowawcze z tytułu nienależytego wykonania umów deweloperskich oraz nienależnego wykonania umów sprzedaży, związane z wadami nieruchomości wspólnej Ż. (...)względem dłużnika – powodowej spółki,

b) roszczenia odszkodowawcze ex delicto względem powodowej spółki, kierowników budowy, kierowników robót, projektantów, inspektorów nadzoru inwestorskiego, wykonawców robót budowlanych, w tym podwykonawców z tytułu czynów (polegających zarówno na działaniu jak i na zaniechaniu), które bezpośrednio lub pośrednio doprowadziły do powstania lub ujawnienia się wad nieruchomości wspólnej położonej w O., przy ulicy (...),

2) dochodzenia roszczeń opisanych w pkt 1 w postępowaniu przeprocesowanym oraz postępowaniu procesowym względem podmiotów tam wymienionych oraz osób, z którymi podmioty te zawarły umowę ubezpieczenia, w tym do wniesienia do właściwego sądu powszechnego pozwu o zapłatę,

3) zawarcia w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej umowy z profesjonalnym pełnomocnikiem procesowym (adwokatem, radcą prawnym lub spółkami osobowymi, które świadczą pomoc prawną), której przedmiotem będzie reprezentacja Wspólnoty Mieszkaniowej w postępowaniu przedprocesowym, przed sądami powszechnymi lub Sądem Najwyższym, w celu dochodzenia roszczeń opisanych w pkt 1, na warunkach określonych swobodnie przez Zarząd z profesjonalnym pełnomocnikiem procesowym,

4) udzielenie w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej pełnomocnictwa profesjonalnego pełnomocnikowi procesowemu, o którym mowa w pkt 3, w celu dochodzenia roszczeń, o których mowa w pkt 1,

5) zawierania umów Wspólnoty Mieszkaniowej ugód dotyczących roszczeń opisanych w pkt 1 na warunkach określonych swobodnie przez Zarząd,

6) podejmowania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej wszelkich czynności faktycznych i prawnych w celu wyegzekwowania wierzytelności opisanych w pkt 1.

Z kolei w § 2 uchwały (...)wskazano, że właściciele lokali znajdujących się w budynkach wielorodzinnych w O. przy ulicy (...) wyrażają zgodę na pokrycie kosztów związanych z dochodzeniem przez Wspólnotę Mieszkaniową roszczeń opisanych § 1, w następujący sposób:

- 250 zł od lokalu płatne w dwóch równych ratach po 125 zł/lokal/miesiąc płatne w miesiącu sierpniu i wrześniu.

Uchwała została podjęta większością głosów 57,1%. Przeciwno podjęciu uchwały głosowało 2,8% udziałów. Wstrzymało się 40,01%.

(bezsporne, a nadto dowód: zawiadomienie o podjęciu uchwały k. 10, zeznania powoda – k. 136 v.)

W dniu 9 listopada 2018 r. w siedzibie administratora pozwanej Wspólnoty odbyło się spotkanie Zarządu Wspólnoty z przedstawicielami dewelopera (powódki). Przedmiotem spotkania było omówienie konieczności wykonania napraw m.in. balkonów, dosadzenia krzewów, sprawdzenie samozamykaczy. Zarząd zobowiązał się w terminie dwóch tygodni do ustosunkowania się co do propozycji napraw balkonów.

Pismem z dnia 22 listopada 2018 r. Zarząd Wspólnoty nie wyraził zgody na usunięcie wad płyt balkonowych z uwagi na zainicjowanie procesu sądowego o odszkodowanie z tytułu wad w nieruchomości wspólnej.

Pismem z dnia 3 grudnia 2018 r. powód wezwał Wspólnotę Mieszkaniową do udostępnienia nieruchomości w celu przeprowadzenia prac naprawczych płyt balkonowych. Wspólnota odmówiła wejścia na teren nieruchomości.

(dowód: korespondencja k. 178-190, w szczególności k. 187, 188, 190, przesłuchanie pozwanych – k. 137-138)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało w uwzględnieniu w części.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd oparł na dokumentach, których żadna ze stron skutecznie nie kwestionowała.

Jak wynika z zeznań powoda, zawiadomienie o podjęciu uchwały spółka otrzymała w dniu 6 sierpnia 2018 r. Zatem 6 tygodniowy termin do wniesienia powództwa został zachowany (por. k. 136 i 16).

Podstawą prawną dochodzonego roszczenia stanowił art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali właściciel lokalu. Według którego, właściciel 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.

W ramach dochodzonego roszczenia, Sąd uznał, że uchwała w części dotyczącej zawierania ugód w zakresie roszczeń odszkodowawczych na warunkach swobodnie określonych przez Zarząd jest sprzeczna z przepisami prawa i istotnie narusza interesy właścicieli. Uchwała (...)przez swoją nieoperacyjność, niejasność, jest niezgodna z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali. Zgodnie z wymienionym przepisem, do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności.

W realiach niniejszej sprawy, oczywistym jest, że zgoda na zawarcie ugody musi co najmniej w przybliżeniu określać rodzaj czynności, jej zakres przedmiotowy i podmiotowy. Ugoda jest rodzajem konsensusu zawierającego w sobie ustępstwa każdej ze stron przy jednoczesnym zrzeczeniu się ich i rezygnacją z dochodzenia ich na drodze sądowej. Dlatego też, tak sformułowana treść uchwały pozbawia wpływu właścicieli na wielkość ewentualnego przysporzenia i jednocześnie na wielkość „utruty” prawa majątkowych lub niemajątkowych. Niedopełnienie obowiązku w zakresie doprecyzowania treści warunków postanowień ugody powoduje, że zgoda staje się iluzoryczna, a działalność zarządu wymyka się jakiegokolwiek kontroli. Takie postanowienie daje Zarządowi nieograniczone możliwości zawierania ugód, co może w doprowadzić do negatywnych konsekwencji dla członków Wspólnoty (por. wyrok SA w Szczecinie z 6.03.2013r. (...)).

Dlatego też, Sąd uchylił uchwałę (...)w części dotyczącej § 1 pkt 5 na podstawie ww. przepisów, o czym orzeczono jak w pkt I sentencji wyroku.

Spółka skarżyła uchwałę w całości, nie mniej jednak jej argumentacja zawarta w pozwie odnosiła się w głównej mierze do oceny braku zdolności podmiotowej pozwanej Wspólnoty do podejmowania działań w imieniu właścicieli, w tym do zawierania umów cesji.

Zgodnie z art. 6 ustawy o własności lokali, wspólnota mieszkaniowa może być podmiotem praw i obowiązków w stosunkach cywilnoprawnych, czyli nabywać prawa i zaciągać zobowiązania we własnym imieniu, a więc dla siebie. Przy czym przyjmuje się, że zakres zdolności prawnej wspólnoty jest ograniczony do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Oznacza to również, że może ona posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali, w skład którego mogą wejść prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną.

Pojęcie z kolei zarządzania nieruchomością wspólną należy rozumieć szeroko. Często, bowiem bardzo trudno postawić wyraźną granicę pomiędzy nieruchomością wspólną, a odrębnym lokalem. Są to bowiem fizycznie połączone części jednego budynku budowlanego. Odrębny bowiem lokal jest nierozzerwalnie związany z nieruchomością wspólną, a każdy właściciel lokalu jest jednocześnie współwłaścicielem części wspólnych. Dlatego też, w szerokim rozumieniu zarządzania nieruchomością wspólną mieści się każda sprawa związana z nieruchomością należąca do wspólnoty mieszkaniowej.

Uznanie podmiotowego statusu wspólnoty mieszkaniowej i jej prawa do posiadania własnego majątku nakazuje przyjąć, że może ona nabyć w drodze umowy cesji od właściciela lokalu przysługujące mu wobec sprzedawcy uprawnienia związane z wadami nieruchomości wspólnej. Jak wspomniano, w granicach zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej pozostają uprawnienia związane z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, które wspólnota nabyła na podstawie zawartych przez siebie umów mieszczących się w ramach zarządu nieruchomością wspólną. Analogiczne uprawnienia wynikające z umów sprzedaży lokali spełniają w istocie tę samą funkcję, choć przysługują indywidualnie właścicielom poszczególnych lokali wobec sprzedawcy. W obu przypadkach chodzi o usunięcie skutków wad fizycznych tej samej nieruchomości wspólnej (tak: orzeczenia SN z dnia 23 września 2004 r., (...)z dnia 1 czerwca 2017 r. (...)).

Dlatego też w ocenie Sądu, pozwana Wspólnota posiada uprawnienia do zawierania umów przelewu wierzytelności w części dotyczącej wad nieruchomości wspólnej.

Na ocenę taką przemawiał również fakt, że niniejsze postępowania wykazało, że w budynkach Wspólnoty występują nieprawidłowości, co do których istnieje spór co do przyczyn i sposobu ich usunięcia. Strona powodowa stoi bowiem na stanowisku, że część usterek jest wynikiem zaniedbań w użytkowaniu. Zatem powód nie zaprzeczył, aby nieprawidłowości w ogóle nie było. Z zeznań pozwanej wynika zaś, że spółka nie rozwiązała problemu zawilgocenia piwnic. Ponadto po złożeniu przez pozwaną pozwu o odszkodowanie, spółka zaproponowała rozwiązanie co do płyt balkonowych. Pozwana nie zgodziła się na powyższe rozwiązanie, oczekuje bowiem na rozstrzygnięcie Sądu, tłumacząc się, że spółka zaproponowała przedłużenie balkonów blachą, tymczasem zgodnie z umową płyty balkonowe powinny być równe.

Mając na uwadze powyższe, Sąd doszedł do przekonania, że uchwała (...)z wyłączeniem § 1 pkt 5 jest zgodna z przepisami prawa i interesami członków Wspólnoty. Zamierza bowiem do ochrony nieruchomości wspólnej i dlatego uchwała w tym zakresie odpowiada przepisom prawa.

Odnosząc się do opłaty w wysokości 250 zł za każdy lokal, wskazać należy, że to każdy właściciel, który wyraził zgodę na dokonanie cesji wierzytelności wskazanych w uchwale, zgodził się uiścić powyższą opłatę. Niewątpliwie jeżeli powstaną wyższe koszty, właściciele lokali zobowiązani są opłacać koszty zarządu nieruchomością wspólną proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej.

O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 102 k.p.c. W niniejszej sprawie powódka utrzymała się z żądaniem w niewielkim zakresie, dlatego też Sąd postanowił nie obciążać pozwanej kosztami procesu w części, w której uwzględniono powództwo.

SSO Ewa Oknińska