

Sygn. akt I C 520/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Anna Pawłowska - Patro

Sędziowie

Ławnicy -----

Protokolant Elżbieta Skrzypniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 08 grudnia 2015 r. w Warszawie

przy udziale -----

sprawy z powództwa E. S.

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

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo;

2. zasądza od E. S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)

w W. kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania - kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 520/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 kwietnia 2015 r. powódka E. S. wniosła o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. z dnia

10 marca 2015 r. w sprawie powoływania na członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej wyłącznie właścicieli lokali. Wnosiła jednocześnie o zasądzenie od strony pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania w sprawie według norm przepisanych prawem (pozew k. 4 - 6).

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż w jej ocenie zaskarżona uchwała została podjęta z naruszeniem art. 18 i art. 20 ustawy o własności lokali poprzez ustalenie, że poza właścicielami lokali żaden inny podmiot trzeci, w szczególności najemca lokalu komunalnego, osoba prawna lub pełnomocnik właściciela, nie może pełnić funkcji członka zarządu, a zdaniem powódki powyższe przepisy umożliwiają powierzenie zarządu osobom prywatnym (ustanowienie zarządcy) lub wybór przez Wspólnotę organu wewnętrznego z uszanowaniem uprawnień do członkostwa w zarządzie przez osoby niebędące właścicielami lokalu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

E. S. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W., jako właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) (okoliczność bezsporna).

W dniu 10 marca 2015 r. pozwana podjęła uchwałę nr (...) w sprawie powoływania na członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej wyłącznie właścicieli lokali. Głosowanie nad powyższą uchwałą odbyło się w trybie indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały nr (...) oddano (według udziałów) 52,82 głosów, zaś przeciwko niej - 19,77. Zaskarżona uchwała przewidywała, że do składu zarządu mogą być wybierane wyłącznie osoby będące właścicielami lokalu, z wykluczeniem najemców lokali komunalnych, osób prawnych i pełnomocników właścicieli (uchwała nr (...) – k.9).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dokumentów znajdujących się w aktach sprawy na kartach: 9, 50-51 oraz przesłuchania członków zarządu – k. 56-57. Treść złożonych dokumentów była pomiędzy stronami bezsporna,

w szczególności w zakresie istotnej treści zaskarżonej uchwały. Dokumenty, jak również dowód z przesłuchania stron należy uznać za wiarygodne, strony nie kwestionowały dokumentów złożonych do akt sprawy, jak również nie kwestionowano twierdzeń członków zarządu. Podkreślenia wymaga, iż spór między stronami nie dotyczył faktów, lecz oceny prawnej.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. W myśl art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2015.1892 –tekst jednolity) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę podjętą przez właścicieli lokali do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo, jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Bezsporne w sprawie jest, że powódka - jako właściciel lokalu wchodzącego w skład nieruchomości objętej Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) w W. - na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali może przed sądem dochodzić uchylecia uchwały.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd w pierwszej kolejności stwierdził, iż pozew został wniesiony w terminie ustawowym, zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali. Powódka otrzymała informację o podjęciu uchwały nr (...) w dniu 26 marca 2015 r., zaś powództwo zostało przez nią wniesione w dniu 7 maja 2015 r.

Jak wskazuje doktryna, niezgodność z prawem zaskarżonej w trybie powyższego przepisu uchwały polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne (wyr. SN z dnia 8.07.2004 r., IV CK 543/03). Zaskarżanie do sądu uchwały właścicieli lokali w oparciu o art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona jakakolwiek z określonych w tym przepisie przesłanek: 1) uchwała nie jest zgodna z prawem, 2) uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali, 3) uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, 4) uchwała w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu, który składa pozew.

W niniejszej sprawie strona powodowa podniosła, iż zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami obowiązującego prawa, tj. z art. 18 i art. 20 ustawy o własności lokali. W ocenie Sądu strona powodowa nie wykazała, aby podjęta uchwała nr (...) była niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo - żeby naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała interesy skarżącej. Inną

kwestią pozostawała ocena, czy określenie zakazu wybierania do zarządu wspólnoty najemców lokali komunalnych, pełnomocników właścicieli oraz osób prawnych, a tym samym nakazu wyboru składu zarządu wyłącznie spośród osób będących właścicielami lokali wymagało w ogóle podjęcia uchwały nr (...).

Ustawa o własności lokali stoi na gruncie swobody kształtowania sposobu zarządu. Może być on powierzony w trybie art. 18 ust.1 ustawy o własności lokali osobie fizycznej albo prawnej, w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego (tzw. zarząd powierzony).

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Jeżeli jednak sposobu zarządu nie określono w umowie lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone

w art. 19 – 33 tej ustawy (ust.3). Przepisy art. 18 ustawy pozostawiają zatem wybór co do sposobu zarządu nieruchomością wspólną właścicielom lokali, przyznając im w tym zakresie pierwszeństwo przed postanowieniami ustawy. Ustalenie takie nie jest jednak obligatoryjne, a brak stosownej umowy automatycznie skutkuje zastosowaniem reżimu ustawowego. W przypadku dużej wspólnoty mieszkaniowej zarząd wybierany jest przez właścicieli lokali w drodze uchwały zgodnie z art. 20 ust. 1 wyżej wskazanej ustawy (tzw. zarząd właścicielski), a w przypadku wspólnot mniejszych - zarządem wybierany jest zgodnie z zasadami wynikającymi z kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności (art. 19 ustawy).

Jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie, ani w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, to w tzw. „dużych” wspólnotach przepis art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali staje się normą obowiązującą i właściciele lokali zobligowani są do wyboru zarządu składającego się z jednej lub kilku osób fizycznych (wybranych spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona), który będzie kierował sprawami Wspólnoty Mieszkaniowej, reprezentował ją na zewnątrz oraz w stosunkach między Wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. W ustawowym modelu zarządzania w tzw. „dużej” wspólnotie powołanie zarządu (jednoosobowego lub wieloosobowego) jest obowiązkowe.

W niniejszej sprawie nie było sporne, iż pozwana należy do tzw. wspólnot „dużych”. Kwestią sporną między stronami pozostawało określenie kręgu osób, które mogą (obecnie bądź w przyszłości) sprawować funkcję członka zarządu i tym samym tworzyć organ kolegialny reprezentujący interesy Wspólnoty w stosunkach zewnętrznych i podejmujący czynności niezbędne do prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

W ocenie powódki wykluczenie z tego kręgu osób niebędących właścicielami lokali lub będących osobami prawnymi stanowi rażące naruszenie przepisów prawa. Zarzut ten pozostaje jednak bezpodstawny. Dokonując wykładni literalnej art. 20 ust. 1 ustawy

o własności lokali niewątpliwie członkiem zarządu może być osoba fizyczna wybrana również spoza grona właścicieli lokali. Oznacza to, że ustawodawca nie ogranicza właścicielom lokali możliwości decydowania o składzie zarządu wspólnoty (poza ustawowym zakazem wyboru na te stanowiska osób prawnych) wskazując wyłącznie na to, że powinna to być osoba fizyczna bez względu na to, czy jest ona właścicielem lokalu, czy też nie. W konsekwencji członkowie wspólnoty mieszkaniowej mogą wyrazić zarówno zgodę

na powierzenie funkcji członka zarządu osobie legitymującej się prawem własności do lokalu, jak i takiej, która posiada inny niż własność tytuł prawny do lokalu lub osobie trzeciej nie posiadającej jakichkolwiek praw do danej nieruchomości. Członkowie wspólnoty mieszkaniowej mogą zatem swobodnie wybrać, komu (spośród osób fizycznych) zostanie powierzony zarząd nieruchomością wspólną. Skoro ustawa daje właścicielom lokali swobodę wyboru członków zarządu spośród szerokiego grona osób fizycznych, to niewątpliwie należy uznać, iż nie ma przeszkód, aby właściciel ograniczyli ten krąg. W art. 20 ustawy

o własności lokali ustawodawca bowiem wskazał wyłącznie na pewne uprawnienie właścicieli lokali i nie ma jakichkolwiek przeszkód do tego, aby nie mogli oni samodzielnie (zgodnie z wolą większości) ograniczyć to prawo.

Trudne do zaakceptowania z punktu widzenia uprawnień właścicielskich określonych w art. 140 k.c. i przy braku jednoznacznego ich ograniczenia w ustawie, byłoby aprobowanie stanowiska powódki, zdaniem której działania pozwanej prowadzą do naruszenia przepisów prawa. Przeciwnie, podejmując uchwałę nr (...) członkowie wspólnoty przy ul. (...) realizowali wyłącznie własne uprawnienia właścicielskie, co w żaden sposób nie uchybiało przepisom zawartym

w art. 18 i art. 20 ustawy o własności lokali. Okoliczność, iż przepisy te dopuszczają osoby będące spoza grona właścicieli lokali do pełnienia funkcji członka zarządu, nie ogranicza tym samym uprawnień członków wspólnoty do podejmowania decyzji o nieprzedstawianiu

w przyszłości kandydatury osób trzecich podczas poddania pod głosowanie określonych uchwał. Niewątpliwie takie działanie członków wspólnoty nie stoi w opozycji do przepisów prawa, a nadto wydaje się być uzasadnione w sytuacji, w której właściciele lokali obawiają się, czy jakakolwiek osoba trzecia będzie właściwie reprezentować ich interesy.

Podkreślenia przy tym wymaga, że w przypadku stosowania art. 20 ust. 1 ustawy

o własności lokali osoby prawne zarządu nie mogą sprawować. Dopuszczalne jest to

w oparciu o art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, którego stosowania skarżona uchwała nie wykluczyła – właściciele w każdej chwili mogą w drodze stosownej uchwały powierzyć zarząd osobie prawnej. Skoro osobie prawnej zarząd może być powierzony wyłącznie w umowie

o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego, to z oczywistych względów skarżona uchwała nie jest sprzeczna

z art. 18 ustawy o własności lokali i w konsekwencji nie sposób uznać, aby uchwała zakazująca wyboru osób prawnych do składu zarządu pozwanej była niezgodna z prawem. Zarząd może być bowiem powierzony osobie prawnej (jeśli właściciele tak zdecydują),

ale osoba prawna nie może być członkiem zarządu. Zapis skarżonej uchwały, iż do zarządu nie mogą być powołane osoby prawne jest wprawdzie bezprzedmiotowy w świetle art. 20 ustawy o własności lokali, ale nie powoduje, iż uchwała jest sprzeczna z prawem.

Mając to na uwadze Sąd uznał, że uchwała nr (...) nie pozostaje w sprzeczności

z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali (której w niniejszej sprawie nie przedstawiono). Powódka nie wskazywała na naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani też nie wykazała, aby zaskarżona uchwała naruszała jakikolwiek jej interes jako właściciela lokalu. W tych okolicznościach powództwo podlegało oddaleniu.

Sąd rozstrzygnął o kosztach w oparciu art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

Powódka jest stroną przegrywającą postępowanie i w tych okolicznościach Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej łączną kwotę 197 zł, na którą składa się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 180 zł (zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku

w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 490) oraz opłata od pełnomocnictwa 17 zł.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w sentencji.