

. Sygn. akt II C 66/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 listopada 2016 roku

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Dubinowicz – Motyk

Protokolant: Marta Gurtat

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2016 roku na rozprawie

sprawy z powództwa B. Z.

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

o uchylenie uchwały nr (...)

oddala powództwo.

Sygn. akt II C 66/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 stycznia 2016 roku, skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W., powód B. Z. domagał się uchylenia w całości uchwały nr (...) z dnia 4 listopada 2015 roku w sprawie uchylenia § 3 uchwały nr (...) podjętej w dniu 30 marca 2006 roku. Powód wskazał, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z przepisami prawa, a nadto jest sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ponieważ zmierza do obniżenia stanu funduszu remontowego i ograniczenia w płynnym gospodarowaniu środkami finansowymi przez Wspólnotę (pozew - k. 2-7).

Postanowieniem z dnia 29 lutego 2016 roku tut. Sąd oddalił wniosek powoda B. Z. o udzielenie zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały (postanowienie - k. 39-41).

Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w W. domagała się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu. Pozwana wskazała, że powód nie uprawdopodobnił by zaskarżona uchwała nr (...) z dnia 4 listopada 2015 roku była sprzeczna z prawem, by naruszała prawidłowe zasady gospodarowania częścią wspólną nieruchomości. Według pozwanej, zaskarżona uchwała przywróciła prawidłowy stan, naruszony przez uchylony §3 uchwały nr (...) z dnia 30 marca 2006 roku. Według pozwanej, uchylenie §3 uchwały nr (...) z dnia 30 marca 2006 roku nie spowodowało destabilizacji finansowej Wspólnoty, a jedynie przywróciło ład prawny i finansowy wynikający z przepisów prawa (odpowiedź na pozew - k. 104-107).

Do chwili zamknięcia rozprawy strony podtrzymywały dotychczasowe stanowiska (e-protokół z dnia 21 października 2016 roku - k. 124v).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 21 marca 2000 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w W. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie wyboru zarządu nieruchomości wspólnej w skład którego weszły następujące osoby: E. F., K. W. oraz powód B. Z.. (dowody: uchwała k. 128, lista do głosowania k. 129, protokół komisji skrutacyjnej k. 130)

W dniu 4 lipca 2000 roku powód B. Z. złożył rezygnację z funkcji członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W.. W dniu 3 sierpnia 2000 roku Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) o przyjęciu tej rezygnacji i powołaniu K. Z. w skład zarządu. W owym okresie zainicjowany został konflikt między B. Z. a K. Z., którego tłem była odmienna interpretacja przepisów prawa dotyczących zawiadamiania członków wspólnoty o podjętych uchwałach. (dowód: uchwała k. 75, zeznania powoda e-protokół z dnia 21 października 2016 roku k. 122v)

Pismem datowanym na dzień 21 marca 2005 roku zarząd wspólnoty wystosował do właścicieli lokali, w tym do powoda B. Z. zaproszenie na doroczne zebranie właścicieli nieruchomości przy ulicy (...) w W. wyznaczone na dzień 31 marca 2005 roku wraz z informacją o planowanym porządku zebrania (przedstawienie sprawozdania finansowego za rok 2004, podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania zarządu za 2012 rok i udzielenia absolutorium zarządowi, podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2005, podjęcie uchwały o wynagrodzeniu dla zarządu, podjęcie uchwały w sprawie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnej, podjęcie uchwały w sprawie przeznaczenia nadwyżki z 2004 roku). (dowód: zawiadomienie – k. 24)

W dniu 31 marca 2005 roku odbyło się zebranie członków wspólnoty, podczas którego podjęto uchwałę nr(...) odmawiającą przyjęcia sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności zarządu wspólnoty za rok 2004 oraz nie udzielono absolutorium członkom zarządu, tj. E. F. i K. Z.. Tego samego dnia podjęto uchwały o odwołaniu w/w osób z zarządu wspólnoty i o powołaniu nowego zarządu. Poprzednio funkcjonujący zarząd kwestionował w/w decyzje i odmawiał przekazania dokumentacji wspólnoty nowo powołanemu członkowi zarządu, z powództwa K. Z. zainicjowane zostało postępowanie o uchylenie uchwał prowadzone pod sygnaturą XXIV C 733/06 Sądu Okręgowego w Warszawie. W tym okresie powstał silny spór między współwłaścicielami lokali niewyodrębnionych w budynku przy ul. (...) oraz między nimi a właścicielami lokali wyodrębnionych, skutkujący powołaniem (...) sp. z o.o. w W. na zarządcę lokali niewyodrębnionych własnościowo w budynku przy ul. (...) i zainicjowaniem postępowania o powołanie zarządcy przymusowego pozwanej wspólnoty przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie pod sygn. I Ns 1357/06. (dowody: uchwała wraz z załącznikami – k. 25-30, zeznania powoda i zeznania reprezentanta pozwanej – e-protokół rozprawy z 21 października 2016 roku)

Dnia 30 marca 2006 roku ww. Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) w sprawie sposobu sporządzania sprawozdania zarządu i rozliczenia finansowego wspólnoty za okres od dnia 1 kwietnia do dnia 31 grudnia 2005 roku. W preambule uchwały wskazano, iż konieczność jej podjęcia jest konsekwencją nie przyjęcia sprawozdania zarządu i nie dokonania rozliczeń finansowych za 2004 rok oraz nie przekazania nowo wybranemu zarządowi dokumentacji finansowej wspólnoty za okres poprzedzający dzień 1 kwietnia 2005 roku, co uniemożliwia nowemu zarządowi sporządzenie sprawozdania i rozliczenia finansowego za 2005 rok. W § 3 ww. uchwały postanowiono, iż znajdująca się w dniu 31 marca 2005 roku na rachunku bankowym wspólnoty, prowadzonym przez (...) S.A., kwota 12 844,92zł uznana zostaje za zasoby funduszu remontowego wspólnoty, z rozliczeniem na wszystkich właścicieli lokali stosownie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Jednocześnie w §8 uchwały zobowiązano zarząd do sporządzenia rozliczenia korygującego bieżący stan rachunkowości wspólnoty poprzez uwzględnienie zobowiązań i należności wynikających z gospodarowania nieruchomością wspólną przed 1 kwietnia 2005 roku, niezwłocznie po otrzymaniu dokumentacji i środków finansowych wspólnoty od członków jej zarządu odwołanych 31 marca 2015 roku. (dowód: uchwała – k. 19)

W dniu 21 maja 2009 roku uprawomocnił się wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie wydany w sprawie XXIV C 733/06, którym uchylono uchwałę pozwanej wspólnoty z dnia 31 marca 2005 roku o odwołaniu E. F. i K. Z. z zarządu wspólnoty i powołaniu nowego składu zarządu. (Dowód: odpis wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie I ACa 262/09 – k.118) W późniejszym czasie, zainicjowane zostało postępowanie o odwołanie zarządcy przymusowego wspólnoty mieszkaniowej. Postanowieniem z dnia 7 maja 2015 roku, wydanym w sprawie II Ns 822/14, Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie odwołał zarządcę przymusowego wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w W. S. A., wyznaczonego postanowieniem tegoż Sądu z dnia 3 marca 2008 roku w sprawie I Ns 1357/06. Postanowienie

to uprawomocniło się z dniem 7 lipca 2015 roku i w tym samym miesiącu zarządzanie nieruchomością zostało przejęte przez zarząd w osobach K. Z. i E. F.. (Dowód: odpis postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie w sprawie II Ns 822/14, zeznania reprezentanta pozwanej – e – protokół rozprawy z 21 października 2016 roku)

W dniu 4 listopada 2015 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w W. podjęła uchwałę nr (...) o uchyleniu §3 uchwały nr (...) roku z dnia 30 marca 2006 roku dotyczącego uznania stanu konta bankowego wspólnoty na dzień 31 marca 2005 roku w kwocie 12 844,92 złotych za zasoby funduszu remontowego i o uznaniu, że rzeczywisty stan funduszu remontowego na dzień 31 marca 2005 roku wynika z salda na dzień 31 grudnia 2004 roku i naliczeń za miesiąc styczeń – marzec 2005 roku i wynosi 7 191,55 złotych. Przedmiotowa uchwała została poddana pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd w dniu 4 listopada 2015 roku. Za podjęciem tej uchwały oddano 13 głosów, reprezentujących 50,37% udziałów. Przeciwno podjęciu zaskarżonej uchwały głosował m.in. powód B. Z.. (dowody: uchwała – k. 18)

Pismem datowanym na dzień 24 listopada 2015 roku zarząd wspólnoty powiadomił wszystkich właścicieli lokali, że ww. uchwała nr (...) została podjęta. Powiadomienie to zostało doręczone powodowi w dniu 1 grudnia 2015 roku. (niesporne, nadto powiadomienie – k. 20)

B. Z. jest członkiem pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, jako współwłaściciel lokali niewyodrębnionych w tym budynku.

(okoliczności bezsporne, odpis księgi wieczystej – k. 12-17, zeznania powoda e-protokół z dnia 21 października 2016 roku – k. 122v)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się niezasadne.

Podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zgodnie z hipotezą tego przepisu 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. Termin do zaskarżenia uchwały wynosi 6 tygodni i biegnie od daty podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia, w sytuacji gdy uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W niniejszej sprawie zaskarżona uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, ów sześciotygodniowy termin obliczać należało według reguł określonych w art. 112 k.c. od dnia zawiadomienia o podjęciu uchwały, które to zostało doręczone powodowi w dniu 1 grudnia 2015 roku. Zatem, pozew złożony w dniu 12 stycznia 2016 roku jest pozwem złożonym w przepisany terminie.

Dla skuteczności zaskarżenia uchwały konieczne jest sprecyzowanie przyczyn zakwestionowania danej uchwały oraz udowodnienie iż istnieją przesłanki jej uchylenia (art. 6 kc).

Powód twierdził, iż zaskarżona uchwała (...) jest sprzeczna z przepisami prawa, ponieważ uchylony nią §3 uchwały(...)z 30 marca 2006 roku nie został zaskarżony przez członków wspólnoty i przez prawie dziesięć lat stanowił podstawę dokonywania rozliczeń i sprawozdań finansowych wspólnoty, tak więc jego uchylenie powoduje destabilizację stanu finansowego wspólnoty i ograniczenie jego przejrzystości. Ponadto powód wskazywał, iż sporna uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdyż skutkuje obniżeniem stanu funduszu remontowego pozwanej wspólnoty.

W ocenie Sądu zarzuty powoda nie są trafne.

Na wstępie należy zaznaczyć, że uchwała właścicieli lokali to wielostronna czynność prawna, która wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów (art. 56 k.c.) – tak: Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 19 maja 2006 roku w sprawie III CZP 28/06. Uchwały wspólnot mieszkaniowych, nawet w razie zaniechania ich zaskarżenia przez członków wspólnoty, nie stają się źródłem prawa (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 26 października 2011 roku w sprawie I ACa 953/11), tak więc sprzeczność późniejszej uchwały z uchwałą poprzednią czy też uchylenie przez późniejszą uchwałą uchwały wcześniejszej nie oznacza sprzeczności owej późniejszej uchwały z prawem.

Specyfiką rozpatrywanej sprawy jest to, iż kwestionowana uchwała nr (...) uchylająca §3 uchwały (...) została podjęta po ponad 9 latach obowiązywania niezaskarżonej uchwały(...). Zauważyć jednak należy, iż funkcjonowanie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej napotykało ponadstandardowe trudności, wyrażające się m.in. w konieczności ustanawiania zarządcy lokali niewyodrębnionych własnościowo, konieczności ustanawiania zarządcy przymusowego wspólnoty a następnie prowadzenia postępowania sądowego o odwołanie zarządcy, czy też w prowadzeniu kilkuletniego sporu sądowego co do uchylenia uchwał z 2005 roku wprowadzających zmiany w składzie zarządu wspólnoty. Nie było przedmiotem sporu, iż po – jak się okazało nieskutecznym – odwołaniu w dniu 31 marca 2005 roku, dopiero od lipca 2015 roku zarządzanie wspólnotą zostało przejęte przez zarząd w obecnie funkcjonującym składzie, który po przejściu całości dokumentacji wspólnoty od dotychczasowego zarządcy przystąpił do zarządzania nieruchomością wspólną. Eksponowany przez powoda odstęp czasowy między podjęciem uchwały (...) a jej częściowym uchyleniem uchwałą (...) znajduje więc obiektywne wyjaśnienie. Po drugie, Sąd zauważa, iż podjęcie uchwały (...) stanowi w istocie wykonanie postanowień §8 uchwały (...), jednoznacznie przewidujących konieczność sporządzenia rozliczeń korygujących stan rachunkowości wspólnoty ustalonej tą uchwałą. Owa „tymczasowość” §3 uchwały (...) spowodowana była ówczesnym sporem osób zarządzających wspólnotą i brakiem dostępu do dokumentacji wspólnoty za okres poprzedzający dzień 1 kwietnia 2005 roku, jednakże nie zmienia to faktu, iż postanowienie zamieszczone w §3 uchwały (...) naruszało przepis art. 15 ustawy o własności lokali, gdyż uznawało za środki funduszu remontowego wszystkie środki znajdujące się danego dnia na rachunku bankowym wspólnoty, mimo braku wiedzy czy pochodzą one z zaliczek uiszczanych na ten cel przez właścicieli lokali czy też z wpłat przeznaczonych na inne cele (np. wpłat od kontrahentów wspólnoty). Skoro weryfikacja źródeł pochodzenia owych środków, jak i stanu funduszu remontowego na koniec 2004 roku oraz przypisów za 3 miesiące 2005 roku okazała się możliwa dopiero w 2015 roku, podjęcie przez pozwaną wspólnotę uchwały (...) uchylającej §3 uchwały (...) i ustalającej inny stan funduszu remontowego na dzień 31 marca 2005 roku, nie może być uznane za sprzeczne w prawem.

Nie zostały też przedstawione dowody uzasadniające uznanie, że sporna uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną czy też interes powoda. Jak już wskazano, konieczność zweryfikowania i ustalenia poprawnego (znajdującego oparcie w dokumentacji) stanu funduszu remontowego pozwanej wspólnoty spowodowana była przeszłymi perturbacjami w zarządzaniu wspólnotą, a nie stanowiło przedmiotu sporu iż uchwalając zapis §3 uchwały (...) członkowie wspólnoty nie mieli wiedzy o źródle pochodzenia ani przeznaczeniu środków finansowych znajdujących się na rachunku wspólnoty i jedynie dla zapewnienia możliwości sporządzenia sprawozdań i rozpoczęcia księgowania kolejnych operacji postanowili o potraktowaniu owych środków za środki funduszu remontowego. Weryfikacja tej decyzji, i to weryfikacja zakładana już w chwili podejmowania decyzji, nie oznacza więc, jak twierdził powód, obniżenia stanu funduszu remontowego, a stanowi jedynie ustalenie rzeczywistego stanu funduszu remontowego. W trakcie przesłuchania powód eksponował także i to, że podjęciu uchwały 2/2015 nie towarzyszyła decyzja o sposobie rozdysponowania „odzyskanych” środków (różnicy między kwotą 12 844,92zł a kwotą 7 191,55zł), które obecnie zostały jedynie wyksięgowane (k.77). Sąd zauważa jednak, iż powód jest uprawniony do wnioskowania o podjęcie uchwały co do przeznaczenia owej kwoty i dopiero uchwała precyzująca rozdysponowanie owych środków może podlegać ocenie w kontekście naruszenia interesów powoda czy też gospodarności w zarządzaniu nieruchomością wspólną.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał, że powód nie wykazał istnienia okoliczności mogących uzasadniać uchylenie uchwały (...) roku i powództwo oddalił.