

Sygn. akt IC 1464/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Grażyna Ucińska

Protokolant: Dorota Malinowska

po rozpoznaniu w dniu 10 listopada 2017 r. w Świdnicy

sprawy z powództwa **M. B., A. M., W. M., B. D., M. D., D. B., C. K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w S.**

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę nr(...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w S.;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 462 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt IC 1464/17

UZASADNIENIE

Powodowie M. B., A. M., W. M., B. D., M. D., D. B. i C. K. wnieśli o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. w sprawie prowadzonych przez Zarząd negocjacji ze spółką (...)E. Ż. Sp. j., a także o zasądzenie solidarnie na rzecz powodów kosztów procesu według nor przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz kwoty 102 zł tytułem opłaty skarbowej od udzielonych pełnomocnictw.

W uzasadnieniu pozwu wskazali, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także interesy powodów jako właścicieli lokali. Na podstawie bowiem tejże uchwały pozwana wspólnota wyraziła zgodę oraz udzieliła umocowania Zarządowi do prowadzenia negocjacji ze spółką (...)E. Ż. Sp.j. i zawarcia porozumienia w przedmiocie zwrotu pobranych przez tę spółkę kwot tytułem dzierżawy kotłowni za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 stycznia 2017 r. oraz zapłaty wynagrodzenia za obsługę kotłowni w tym okresie. Powodowie zarzucili, że na skutek uchylenia przez Sąd Okręgowy w Świdnicy uchwały nr (...) z dnia 20 listopada 2013r. w sprawie dzierżawy kotłowni, kwoty uiszczone przez Wspólnotę w łącznej wysokości 44.000 zł na rzecz powyższej spółki winny zostać przez tę spółkę zwrócone na rzecz Wspólnoty wobec braku podstaw do ich pobierania. Zdaniem powodów dochodzenie przez pozwaną Wspólnotę od spółki (...)E. Ż. Sp.j. zwrotu tej kwoty stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością wspólną, nie można ich natomiast kwalifikować jako czynności zachowawczych, zwłaszcza z uwagi na wysokość świadczenia podlegającego zwrotowi. Zdaniem powodów treść uchwały oraz zakres udzielonego umocowania stoi w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz godzi w ich interesy, ma bowiem charakter nierzeczowi i zbyt ogólny, zatem winna być uchylona. Powodowie zarzucili, że zaskarżona uchwała podjęta została jedynie w interesie Spółki, będącej jednocześnie podmiotem dysponującym większością udziałów w nieruchomości wspólnej, a zarazem stroną negocjacji oraz porozumienia ze Wspólnotą. Wskazywali ponadto, że z treści uchwały wynika, iż kwota należna Wspólnocie ma zostać pomniejszona o wysokość wynagrodzenia dla Spółki (...)E. Ż. Sp.j. za obsługę kotłowni. Zarzucali, że także w tym zakresie uchwała nie określa żadnych warunków ani nie wyznacza Zarządowi wytycznych i w konsekwencji brak jest wskazania, w jakiej wysokości kwota miałaby

zostać uznana za wynagrodzenie spółki i również w tym zakresie Zarząd może ustalić ze spółką dowolne warunki, co stanowi istotne zagrożenie interesu Wspólnoty. Spółka ta bowiem nie przedstawiła żadnego wyliczenia wysokości wynagrodzenia. Zdaniem powodów, żądanie przez spółkę zapłaty wynagrodzenia za obsługę kotłowni jest całkowicie wątpliwe albowiem co do zasady to Wspólnota ponosiła koszty związane z serwisowaniem kotła, a zatem to nie spółka zapewniała obsługę serwisową kotłowni, a podmioty trzecie. Bezkrytyczne zatem przyjęcie przez Zarząd, że spółce (...)E. Ż. należy się wynagrodzenie za obsługę kotłowni, jest sprzeczne z zasadami prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną.

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz kosztów zastępstwa w postępowaniu zabezpieczającym według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko strona pozwana zarzuciła, że powodowie w żaden sposób nie udowodnili naruszenia przez zarząd zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Zdaniem pozwanej wspólnoty czynność zawarcia porozumienia mającego na celu polubowne rozstrzygnięcie sprawy zwrotu nienależnie pobranych przez spółkę (...)E. Ż. Sp. j. kwot tytułem czynszu za dzierżawę nie jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu i nie wymaga udzielenia przez właścicieli mieszkań pełnomocnictwa stosowną uchwałą. Czynność bowiem mająca na celu odzyskanie bezpodstawnie pobranych kwot należących do majątku Wspólnoty stanowi czynność zachowawczą i może być dochodzona samodzielnie przez zarząd Wspólnoty na podstawie ustawowego przyznania kompetencji zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali. Strona pozwana argumentowała nadto, że w związku z podjęciem rozmów z przedmiotową spółką Zarząd posiadał informacje, że nie zwróci ona całości przekazanej kwoty twierdząc, że w ramach umowy o dzierżawę kotła wykonywała również bieżącą obsługę dokonując na bieżąco jego regulacji i reagując na uwagi mieszkańców dotyczących działania kotła. To właśnie w wyniku analizy zasadności twierdzeń spółki (...) zdecydował o próbie podjęcia negocjacji ze spółką celem uniknięcia długotrwałego i kosztownego postępowania sądowego. Z uwagi na nastroje panujące we Wspólnocie Zarząd zaproponował podjęcie uchwały wyrażającej poparcie prowadzonym negocjacom, stojąc jednocześnie na stanowisku, że do zawarcia stosownego porozumienia nie jest wymagana uchwała Wspólnoty. Argumentowała, że zawarcie porozumienia przez Zarząd w ramach czynności zwykłego zarządu nie pozbawia właścicieli prawa do kontroli treści porozumienia oraz kwestionowania go w kontekście prawidłowego zarządu nieruchomością. Zdaniem strony pozwanej próba uniknięcia procesu sądowego o zapłatę wynagrodzenia za obsługę kotła, jest zgodna z zasadą prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną i nie narusza interesu właścicieli lokali. Pozwana Wspólnota zaprzeczyła, by faworyzowała któregokolwiek z właścicieli.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana jest tzw. dużą wspólnotą mieszkaniową, w której jest wyodrębnionych 6 lokali mieszkalnych i 54 niewyodrębnione lokale. Powodowie są właścicielami pięciu wyodrębnionych lokali położonych w S. przy ul. (...) i członkami pozwanej Wspólnoty.

dowód :

- wydruki z ksiąg wieczystych, k. 14 – 25,

Uchwałą nr (...) podjętą w drodze indywidualnego zbierania głosów Wspólnota Mieszkaniowa (...) w S. odwołała Zarząd Wspólnoty w osobie M. Ż. i wybrała Zarząd Wspólnoty w osobie A. S..

dowód :

- uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S., k. 60,

Dnia 20 listopada 2013r. w trybie indywidualnego zbierania podpisów pozwana podjęła uchwałę nr(...) z w sprawie dzierżawy kotłowni. Zgodnie z jej treścią właściciele lokali wyrazili zgodę na dzierżawę pomieszczenia kotłowni wraz z urządzeniami mieszczącego się przy ul. (...) w S. od M. I. M.E. Ż. Sp.j. w K. za kwotę 14.400 zł brutto rocznie i do

ponoszenia kosztów napraw i części zamiennych urządzeń kotłowni, zaś wydierżawiający miał zapewnić stałą obsługę serwisową kotłowni i wykonywanie prawem przewidzianych przeglądów. Za podjęciem tej uchwały głosował M. Ż. posiadający 93,45% udziałów w częściach wspólnych pozwanej, nie było głosów oddanych przeciwko uchwale, nie głosowało 3 właścicieli posiadających udział w wysokości 6,55%.

Pozwana Wspólnota uiszczala kwoty wynikające z treści uchwały i ponosiła dodatkowe wydatki związane z serwisowaniem kotła.

dowód :

- uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. z dnia 20 listopada 2013r., k. 32,
- faktury k. 26 – 31,

Powyzsza uchwała zaskarżona została do sądu.

Sąd Okręgowy w Świdnicy wyrokiem z dnia 25 lutego 2016 roku w sprawie IC 1086/15 oddalił powództwo powodów przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w S. o uchylenie trzech uchwał pozwanej: nr(...) z dnia 16 października 2013r. w sprawie wyboru zarządu wspólnoty, nr (...) z dnia 20 listopada 2013r. w sprawie dzierżawy kotłowni oraz nr (...) podjętej w dniach 29.03.2015r. – 11.05.2015r. w sprawie wypowiedzenia umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną zawartej z (...) i administracja (...) sp.j. z/s w Ś..

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wyrokiem z dnia 23 czerwca 2016 roku, sygn. akt I ACa 617/16, uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Świdnicy do ponownego rozpoznania.

Wyrokiem z dnia 16 marca 2017 roku Sąd Okręgowy w Świdnicy w sprawie sygn. akt IC 1552/16 uchylił uchwałę pozwanej wspólnoty numer (...) z dnia 20 listopada 2013 roku oddalając powództwo w pozostałej części.

dowód :

- odpis wyroku Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 25 lutego 2016r., sygn. akt IC 1086/15, k. 33,
- odpis wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 23 czerwca 2016r. sygn. akt I ACa 617/16, k. 34,
- odpis wyroku Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 16 marca 2017r., sygn. akt IC 1552/16, k. 35,

Powołując się na treść wyroku Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 16 marca 2017 roku w sprawie sygn. akt IC 1552/16 powodowie wezwali Zarząd Wspólnoty do podjęcia działań w celu uzyskania od spółki (...)E. Ż. Sp. j. w K. zwrotu pełnej kwoty uiszczonej za dzierżawę pomieszczenia kotłowni wraz z odsetkami.

Pismem z dnia 12 czerwca 2017 roku pozwana Wspólnota poinformowała powodów o podjęciu działań mających na celu zwrot kwoty zapłaconej za dzierżawę, w tym m.in. rozmów prowadzonych ze spółką w zakresie konsekwencji uchylenia przedmiotowej uchwały nr (...) i negocjacji celem zawarcia porozumienia.

dowód :

- wezwanie powodów do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. z dnia 29 maja 2017r., k. 42,
- pismo strony pozwanej z dnia 12 czerwca 2017r., k. 43,

Pozwana Wspólnota w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwałę nr (...) w sprawie prowadzonych przez Zarząd negocjacji ze spółką (...)E. Ż. Sp. j.

Zgodnie z uchwałą wspólnota wyraziła poparcie w prowadzeniu negocjacji ze spółką (...)E. Ż. Sp. j. w K. celem zawarcia porozumienia regulującego kwestię zwrotu pobranych przez Spółkę kwot tytułem czynszu dzierżawy

kotłowni za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 stycznia 2017r. oraz zapłaty wynagrodzenia spółce (...)E. Ż. Sp. j. w K. za obsługę kotłowni w w/w okresie i docelowego zawarcia porozumienia przez Zarząd Wspólnoty.

dowód :

- uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. wraz z kopertą i potwierdzeniem odbioru, k.44 – 46,

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie wymienionych wyżej dokumentów, których autentyczności i prawdziwości zapisów w nich zawartych strony nie kwestionowały. Sąd oddalił wnioszek o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron uznając, iż sporne okoliczności zostały w sposób dostateczny udowodnione przedłożonymi do akt sprawy dokumentami.

Z treści art. 23 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U.2015, poz.1892) wynika wprost, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być również wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Każdy właściciel lokalu - zarówno ten, który nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą (na zebraniu lub w trybie indywidualnego zbierania głosów), jak i ten, który brał udział w głosowaniu, w tym właściciel, który głosował za uchwałą – może zaskarżyć ją do sądu z powodu niezgodności z przepisami prawa lub z umową dotyczącą zarządu nieruchomością wspólną, albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób narusza jego interesy.

Nadto art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U.2015, poz.1892) określa podstawy zaskarżenia do sądu uchwały właścicieli lokali, mianowicie jej niezgodność z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenie w inny sposób interesu właściciela. Uchwały właścicieli są podejmowane w sprawach czynności przekraczających zakres zarządu nieruchomością wspólną wymienionych przykładowo w art. 22 ust. 3 u.w.l. Czynności te dotyczą jednak wyłącznie spraw zarządu nieruchomością wspólną.

Czynności przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną – obejmujące m.in. rozporządzanie, obciążanie nieruchomości wspólnej, a więc wszystkie ważniejsze decyzje i związane z nimi czynności – wymagają zasadniczo wszystkich właścicieli lokali, a w stosunkach zewnętrznych – ponadto pełnomocnictwa do zawarcia umowy danego rodzaju, sporządzonego w formie prawem przewidzianej. Pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot.

Zdaniem Sądu domaganie się zwrotu od Spółki (...)E. Ż. Sp. j. w K. tytułem wynagrodzenia za obsługę kotłowni za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 stycznia 2017 roku stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Kwestia porozumienia ze spółką w zakresie zwrotu nienależnych kwot za dzierżawę kotłowni nie kwalifikuje się bowiem jako czynność zachowawcza zmierzająca do załatwienia bieżących spraw związanych z eksploatacją rzeczy i trzymaniem jej w stanie nie pogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia.

Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wskazuje, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesy powodów jako właścicieli lokali. Na mocy bowiem tej uchwały Zarząd Wspólnoty uzyskał uprawnienie do ustalenia w sposób całkowicie dowolny warunków porozumienia ze Spółką (...)E. Ż., na które to ustalenia Wspólnota w istocie nie ma żadnego wpływu. Uchwała w tym zakresie zdaniem Sądu winna zawierać co najmniej ogólne postanowienia przyszłego porozumienia, wskazywać ramy, w których ustalenia te winny być dokonane, a co najistotniejsze, wysokość kwoty jaka miałyby zostać uznana za wynagrodzenie spółki za obsługę kotłowni, a nadto termin oraz sposób ewentualnej płatności należności. Co istotne, powodowie poddawali w wątpliwość samą zasadność żądania przez spółkę zapłaty powyższego wynagrodzenia

argumentując, iż koszty serwisu kotłowni pokrywane były ze środków Wspólnoty, a czynności te dokonywały podmioty zewnętrzne, nie zaś przedmiotowa Spółka. Tymczasem z analizy dokumentów wynika, iż pozwana Wspólnota w treści podjętej uchwały wskazuje na niewątpliwą zasadność roszczeń M. I. M.E. Ż. Sp.j. Skoro zatem ewentualne wynagrodzenie za obsługę kotłowni na rzecz spółki od pozwanej wspólnoty miałyby pomniejszyć należność przysługującą Wspólnocie, to zdaniem Sądu kwota wynagrodzenia winna być ustalona w sposób konkretny umożliwiający jednocześnie weryfikację tejże sumy, tak by głosujący mógł podjąć odpowiednią decyzję w tym zakresie aprobując bądź nie postanowień uchwały w tym zakresie. Tymczasem analiza treści zaskarżonej uchwały jednoznacznie wskazuje, że nie zawiera ona tych istotnych przedmiotowo elementów.

Bezkrytyczne zatem przyjęcie przez Zarząd Wspólnoty, iż należne Spółce (...)E. Ż. wynagrodzenie za obsługę kotłowni sprzeczne jest z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, narusza także interesy właścicieli lokali. Jest bowiem z gospodarczego punktu widzenia niekorzystna dla skarżących i w istocie zmierza do pokrzywdzenia właścicieli lokali – członków pozwanej Wspólnoty. Zdaniem Sądu konsekwencją uchylenia uchwały nr (...) jest zwrot pełnej kwoty uiszczonej za dzierżawę pomieszczenia kotłowni wraz z należnymi odsetkami. Odmowa zwrotu tych środków skutkować winna podjęciem czynności prawnych umożliwiających wyegzekwowanie tejże kwoty, włącznie z wystąpieniem na drogę sądową. Udzielenie zatem Zarządowi umocowania do dowolnego ukształtowania porozumienia, w tym ustalenia bez jakichkolwiek ograniczeń, ewentualnej wysokości żądanego wynagrodzenia przez spółkę, godzi w interesy powodów, bowiem to ze środków przez nich uiszczanych Wspólnota dokonywała wypłaty należności na rzecz spółki (...)E. Ż..

Istotną kwestią jest także to, że powyższa Spółka dysponuje udziałami w pozwanej Wspólnocie w wysokości 85,15%, a podejmując zaskarżoną uchwałę w istocie to właśnie ta spółka wyraziła zgodę na podjęcie negocjacji z nią samą w zakresie ustalenia wysokości ewentualnych roszczeń z tytułu należnego jej zdaniem wynagrodzenia i zawarcia porozumienia.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd orzekł jak w punkcie I postanowienia.

Orzeczenie o kosztach oparto o przepis art. 98 § 1 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Mając na uwadze fakt uwzględnienia powództwa w całości, zasądzono od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 462 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą to kwotę składają się : opłata sądowa od pozwu 200 zł oraz koszty pełnomocnictw udzielonych przez powodów.