

Sygn. akt III C 567/16

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny w składzie następującym:

| | |
|-----------------|--------------------------------|
| Przewodniczący: | SSO Joanna Bitner |
| Protokolant: | sekretarka Magdalena Sujkowska |

po rozpoznaniu w dniu 2 grudnia 2016 r. w Warszawie na rozprawie sprawy

z powództwa K. K.

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

o uchylenie uchwały nr 5/2016 Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. z dnia 24 marca 2016 roku

powództwo oddała.

III C 567/16

UZASADNIENIE

Powódka K. K. wniosła o uchylenie uchwały nr 5/2016 z dnia 24 marca 2016 r. w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) mimo prawidłowego zawiadomienia o terminie rozprawy nie stawiała się na nią oraz nie zajęła stanowiska w sprawie, w związku z czym w sprawie wydano wyrok zaoczny.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny sprawy:

W uchwale nr 5/2016 z dnia 24 marca 2016 r. powołano członków zarządu Wspólnoty w osobach L. N. oraz E. S.. Za przyjęciem uchwały oddano 0.859 głosów, wstrzymał się członek dysponujący 0.141 udziałów (powódka), nikt nie głosował przeciw.

L. N. pełni funkcję członka zarządu pozwanej nieprzerwanie od 2009 roku, E. S. zaś – od 2014 r.

/niezaprzeczone twierdzenia powódki, protokół rozprawy z dnia 2 grudnia 2016r., k. 80/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o twierdzenia strony w zgodzie z art. 339 § 2 k.p.c. in principio, gdyż nie budziły one wątpliwości Sądu, jak również brak było podstaw do przyjęcia, że zostały przytoczone w celu obejścia prawa.

Sąd oddalił wnioski dowodowe powódki jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy, a zmierzające jedynie do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania.

Jednocześnie Sąd pominął nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy twierdzenia powódki, dotyczące w szczególności działalności L. N. oraz E. S., jako członków zarządu pozwanej, która – zdaniem powódki – była w przeszłości niezgodna z prawem. Powódka wskazywała bowiem na treść uchwał nr 10/2014 z dnia 25 września 2014 r. (która była przedmiotem postępowania przed tut. Sądem - III C 1247/14; zakończona prawomocnym wyrokiem, uchylającym zaskarżoną uchwałę); nr (...) z 19 listopada 2012r., zgodnie z treścią której powódka nie powinna być obciążana kosztami dotyczącymi ciepłej wody; uchwałę nr 7/2006 mocą której lokal powódki został odcięty od wspólnie dostarczanej ciepłej wody. Tymczasem ostatnie 2 uchwały nie są – zgodnie z argumentacją pozwu – respektowane – podejmowane są bowiem uchwały o treści sprzecznej z uchwałami wskazanymi wyżej. Zdaniem powódki dawało to asumpt do stwierdzenia naruszenia prawa poprzez sam wybór członków zarządu pozwanej w osobach, które już wcześniej tych naruszeń się dopuszczały. Okoliczności te nie były istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy – o czym w dalszej części uzasadnienia. Kontrola zaskarżonej uchwały pod kątem jej zgodności z interesem członka wspólnoty i samej wspólnoty odbywa się w zakresie jej zaskarżenia.

Sąd zważył, co następuje:

W myśl art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali /Dz. U. 1994 nr 85 poz. 388/ 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. Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W niniejszej sprawie powódka dochowała w/w terminu.

Powódka nie kwestionowała prawidłowości podjęcia zaskarżonej uchwały. Z ustalonego stanu faktycznego wynika również, że za przyjęciem uchwały głosowała wymagana prawem większość, przy zachowaniu quorum. Nie było więc podstaw do formalnego kwestionowania prawidłowości powzięcia przedmiotowej uchwały.

Powódka w pozwie i toku procesu kwestionowała uchwałę o wybraniu wskazanych w uchwale osób na stanowiska członków zarządu wspólnoty, argumentując, że członkowie Ci dopuścili się już wcześniej naruszeń prawa (wskazywała na uchylenie przez Sąd wcześniej podjętych uchwał) i w związku z tym nie dają rękojmi prawidłowego wykonywania swoich obowiązków również na przyszłość. W tym też powódka upatrywała naruszenia swoich właścicielskich interesów.

Jak powszechnie przyjmuje się w orzecznictwie, naruszenie interesu właściciela stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy, musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem Wspólnoty, a dobrem jego indywidualnego członka - powódki.

Merytoryczną podstawą zaskarżenia uchwały wspólnoty, zgodnie z forsowanym przez powódkę stanowiskiem, ma być jej niezgodność z prawem. W ocenie Sądu w/w uchwała ze **swej istoty nie może być uznana za sprzeczną z prawem materialnym ani też nie może per se naruszać interesów właścicielskich powódki**. Uchwała w przedmiocie wyboru konkretnych osób na członków zarządu wspólnoty stanowi bowiem wyraz suwerennej woli większości członków wspólnoty – mniejszość, do której należy powódka, winna uszanować stanowisko wyrażone przez wspólnotę w uchwałach. Sąd nie był władny, odnosząc się do zarzutów merytorycznych powódki, wydać orzeczenia równoznaczne z powzięciem de facto za wspólnotę uchwał o treści sprzecznej z wolą jej członków – prawo właścicieli do zaskarżania uchwał nie oznacza bowiem, iż mają oni możliwość wymuszania na drodze sądowej, by wspólnota podjęła uchwałę określonej treści (por. wyrok SN z 07 lutego 2002 r., I CKN 489/00, OSNC 2002/12/157), bądź też w ogóle uchwały o danej treści nie podjęła. Sąd w sprawie niniejszej nie stwierdził również, aby istotnie wystąpiły

uchybień skutkujące nieważnością zaskarżonych uchwał w odniesieniu do możliwości ustalenia ich nieważności na podstawie art. 189 kpc; powódka nie wносиła również o ustalenie nieistnienia podjętych uchwał.

W tym stanie rzeczy, Sąd będąc związany wskazaną podstawą prawną i faktyczną powództwa oraz sformułowanym żądaniem - w istocie nie mógł z własnej inicjatywy poszukiwać rozstrzygnięcia, które byłoby dopasowane do żądania pozwu, które odwoływało się jedynie do trybu przewidzianego w art. 25 Ustawy o własności lokali.

Na marginesie Sąd pragnie zaznaczyć, że wadliwe uchwały dotyczące zarządzania nieruchomością wspólną mogą być każda z osobna skarżone przez członka wspólnoty, gdy naruszają zasady prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną. Nie można za taką uznać wybrania w skład zarządu osób, co do których domniemywa się podejmowanie w przyszłości wadliwych działań. Jeśliby takie działania – akceptowane przez wspólnotę w formie uchwał – miały być podejmowane, to przedmiotem zaskarżenia mogą być jedynie owe uchwały. Samego wyboru danej osoby na członka zarządu nie można rozważać w kategoriach właściwej albo niewłaściwej gospodarki nieruchomością wspólną. Wspólnota musi mieć zarząd, i ktoś w skład tego zarządu musi być wybrany. To, kogo wspólnota wybrała – nie może być, jak wskazano wyżej, podstawą uchylenia uchwały.

Wadliwe zarządzanie nieruchomością wspólną i uporczywe trwanie przy nim większości członków wspólnoty – może być natomiast przedmiotem badania przez właściwy sąd w sprawie o ustanowienie przez sąd przymusowego zarządu wspólnoty (art. 26 ustawy o własności lokali). To jednak nie było przedmiotem żądania w niniejszej sprawie.

Z przedstawionych wyżej przyczyn, Sąd nie uwzględnił powództwa i orzekł jak w sentencji wyroku.

Sąd nie orzekał o kosztach postępowania, gdyż pozwana, która proces w całości wygrała, żadnych kosztów nie poniosła.