

Sygn. akt I C 2015/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2019r.

Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jerzy Strzygocki

Protokolant: sekretarz sądowy Klaudia Słowik-Przybyła

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2019r. w Bielsku-Białej

na rozprawie

sprawy z powództwa J. Ś., K. B., P. M., I. S., M. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...)  
nr (...) w Ż.

o uchylenie uchwały

1/ uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ż., nr (...) z dnia 15 listopada 2018 roku;

2/ w pozostałym zakresie powództwo oddala;

3/ zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów J. Ś., K. B., P. M., I. S., M. B. solidarnie kwotę 200 zł / słownie: dwieście złotych/ tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzia:

Sygn. akt I C 2015/18

## UZASADNIENIE

Powodowie J. Ś., I. S., K. B., M. B.

i P. M. w pozwie wniesionym w dniu 19 grudnia 2018 roku przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Ż. wnieśli o uchylenie uchwały Wspólnoty nr (...) z dnia 15 listopada 2018 roku z powodu jej niezgodności z przepisami prawa oraz uchwały Wspólnoty nr (...) z dnia 15 listopada 2018 roku w części dotyczącej odwołania z Zarządu P. M. i powołania na Prezesa Zarządu Wspólnoty M. N. – jako naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i naruszającą interesy współwłaścicieli.

Pozwana Wspólnota w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości. Zarzucano w szczególności, że powództwo skarżące uchwałę nr (...) r. jest przedwczesne, a kwestia zasad ponoszenia kosztów we wspólnocie objęta tą uchwałą była już przedmiotem rozpoznania sądu. Wyro wydany we wcześniejszej sprawie uprawomocnił się w dniu 26 stycznia 2019 r., a pozew został wniesiony przed tą datą i wedle strony pozwanej zarząd wspólnoty planuje na najbliższym zebraniu dostosować treść uchwały do wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej.

Odnośnie drugiej z zaskarżonych uchwał wskazano, że nie były proponowane inne kandydatury do zarządu obok wybranej M. N., która działa w najlepszej wierze, dba o interesy wspólnoty i posiada właściwe wykształcenie i

doświadczenie. Odnośnie odwołania P. M. z zarządu podano, że nie współpracował on należycie z innymi członkami zarządu, a nadto że jego odwołanie nastąpiło w wyniku prawidłowego głosowania.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Powodowie są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Ż.. Większość udziałów w tej wspólnocie (ponad 80%) posiadają M. i C. N..

okoliczności bezsporne

W dniu 15 listopada 2018 roku odbyło się zebranie pozwanej wspólnoty, na którym została podjęta m.in. uchwała nr (...) w sprawie ustalenia wysokości odpłatności we wspólnocie, wskazującej konkretne identyczne stawki poszczególnych opłat przypadających na każdy lokal. Z kolei uchwałą nr (...) r., wspólnota odwołała z zarządu C. N. i P. M. i powołała do zarządu na jego prezesa M. N.. Uchwały zostały podjęte większością głosów, tj. głosami C. N. i M. N.), przy głosach przeciw pozostałych członków wspólnoty.

(uchwały – k. 45-47, protokół – k. 43-44)

Prawomocnym wyrokiem z dnia 12 grudnia 2018 roku Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej uchylił uchwałę nr (...) pozwanej wspólnoty z dnia 7 sierpnia 2018 r. w zakresie m.in. § 11 ust. 3 wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz wynagrodzeniem zarządu wspólnoty i zarządcy obciążają właścicieli lokali ryczałtowo w kwocie 150 zł miesięcznie – z powodu jej niezgodności z prawem.

odpis wyroku z uzasadnieniem – k. 61-65, okoliczności bezsporne

Stan faktyczny ustalony na podstawie powyższych dokumentów był bezsporny. Sąd nie dokonywał ustaleń na podstawie zeznań stron, albowiem

w przeważającej części zawierały one oceny i subiektywne zapatrywania,

a w zakresie przedstawianych faktów nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało częściowemu uwzględnieniu.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku po własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2018 roku, poz. 716 ze zm.) 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 lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Wobec podjęcia zaskarżonych uchwał w dniu 15.11.2018 r. i wniesienia pozwu w dniu 21.12.2018 r. termin do zaskarżenia uchwał do sądu został przez powodów zachowany.

W zakresie uchwały nr (...) r. powtórzyć należy za wyrokiem z dnia 12 grudnia 2018 r. wydanym w sprawie I C 1473/18, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z prawem. Przepis art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali stanowi, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Sąd w pełni podtrzymuje stanowisko wyrażone w uzasadnieniu wymienionego wyroku i ponownie wskazuje, że w świetle powołanego przepisu niedopuszczalnym było podjęcie uchwały nr (...) r. o treści prowadzącej do przeniesienia ciężarów związanych

z utrzymywaniem nieruchomości wspólnej i innych wydatków w identycznych kwotach ryczałtowych przypadających na każdy lokal, a nie wedle faktycznych kosztów i proporcji wynikających z udziałów. Dlatego też omawiana uchwała podlegała uchyleniu.

W zakresie zaskarżenia uchwały nr (...) powództwo należało oddalić. Powodowie wywodzili, jakoby sama zmiana personalna w zarządzie miała stanowić

o naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i naruszeniu interesów współwłaścicieli. Z takim stanowiskiem i rozumowaniem nie sposób się zgodzić.

Poza sporem jest, że uchwała (...) została podjęta od strony formalnej prawidłowo, większością głosów. Zgodnie z art. 20 ust. 1. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszani w czynnościach lub odwołani (art. 20 ust. 2 ustawy). Stwierdzić zatem należy kategorycznie, że to wspólnota posiada wyłączną kompetencję do decydowania, kto znajdzie się w zarządzie oraz kto zostanie z niego odwołany. Ustawodawca nie przyznał w tym zakresie żadnych szczególnych uprawnień mniejszości właścicieli ani też uprawnień po stronie sądu do weryfikowania wykształcenia, wiedzy, doświadczenia, sposobu bycia czy innych przymiotów osoby wybieranej do zarządu, do czego usiłowali doprowadzić powodowie. Poza kwestią jest, że przepis art. 20 ust. 2 ustawy daje dowolne prawo do odwołania członka zarządu przez uchwałę wspólnoty (czyli de facto większość współwłaścicieli) i ocena odwołania pod kątem ewentualnego naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną czy naruszenia interesów współwłaścicieli jest wykluczona. Podobny wniosek należy wysnuć w stosunku do osoby wybieranej do zarządu, albowiem nie można zakładać a priori, że w przyszłości sprawowanie zarządu przez nowo wybraną osobę będzie mogło naruszyć zasady prawidłowego zarządzania czy interesy współwłaścicieli.

Reasumując – sąd nie posiada kompetencji do decydowania, kto ma być członkiem zarządu wspólnoty poprzez stosowanie do kwestii personalnych przepisu o zaskarżeniu uchwał, a do tego prowadziłyby uwzględnienie stanowiska powodów. Wskazać natomiast należy, że dopiero na podstawie przepisu art. 26 ust. 1 ustawy sąd byłby uprawniony do badania prawidłowości sprawowania zarządu przy rozpatrywaniu wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego. Dlatego też powództwo w zakresie zaskarżenia uchwały nr (...) podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., rozdzielając je stosunkowo i zasądając na rzecz powodów solidarnie połowę uiszczonej opłaty, przy zbilansowaniu kosztów zastępstwa procesowego wobec uwzględnienia pozwu w 50%.

Sędzia: