

Sygn. akt: I C 467/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 stycznia 2013r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Hanna Daniel
Protokolant:	stażysta Małgorzata Kujawa

po rozpoznaniu w dniu 4 stycznia 2013r. w Bydgoszczy

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej G. 11 w B.**

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197 (sto dziewięćdziesiąt siedem) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

sygn. akt I C 467/12

UZASADNIENIE

Powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B. wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej G. 11 w B. pozew o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 24 maja 2012r. w sprawie zmiany dotychczasowego administratora Spółdzielni Mieszkaniowej (...) na innego tańszego wybranego przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej G. 11.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że w jej zasobach znajdują się lokale nr (...) położone w bloku należącym do Wspólnoty Mieszkaniowej G. 11 w B., a nieruchomość ta znajdowała się w jej zasobach do czasu powstania pozwanej. Powódka wskazała, że na mocy zawartej w dniu 30 listopada 2010r. umowy z Zarządem pozwanej została administratorem nieruchomości wspólnej. Umowa została zawarta na czas 18 miesięcy, począwszy od 1 grudnia 2010r. i była realizowana bez zastrzeżeń ze strony pozwanej. Powódka podniosła, że w dniu 28 marca 2012r. pozwana podjęła uchwałę nr 11/2012, na mocy której Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) została wskazana jako administrator nieruchomości, a Zarząd Wspólnoty został zobowiązany do wynegocjowania i podpisania umowy, na kontynuację administrowania na czas nieokreślony.

Powódka podniosła, że w dniu 30 maja 2012 r. została poinformowana przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej o podjęciu przez Wspólnotę uchwały z dnia 24 maja 2012r. „w sprawie zmiany dotychczasowego administratora Spółdzielni Mieszkaniowej (...) na administratora innego - tańszego wybranego przez Zarząd Wspólnoty

Mieszkaniowej oraz o zaprzestaniu dalszej współpracy w zakresie administrowania po dniu 31 maja 2012r. w związku z nowo podjętą uchwałą.

Powódka podniosła, że treść uchwały oraz lista popierających ją osób nie została doręczona poszczególnym członkom Wspólnoty Mieszkaniowej, co pozbawiło ją możliwości wzięcia udziału w głosowaniu nad nią pomimo tego, że jako członek wspólnoty miała do tego prawo. Z tego powodu powódka wskazała, że kwestionuje sam fakt podjęcia uchwały.

Nadto powódka wskazała, że treść tej uchwały pozostaje w sprzeczności z uchwałą nr 11/2012, na mocy której Wspólnota Mieszkaniowa wskazała Spółdzielnię Mieszkaniową (...) jako administratora nieruchomości wspólną od dnia 1 czerwca 2012r., polecając Zarządowi wynegocjowanie i podpisanie umowy. Powyższa uchwała nie została uchylona, a tym samym w obrocie prawnym funkcjonują dwie sprzeczne ze sobą uchwały. Powódka wskazała, że zachodzą zatem przesłanki do uchylenia uchwały późniejszej.

Powódka wskazała nadto, że nowy zarządca firma (...) spółka z o.o. w B. miałby zostać wybrany z uwagi na taniść złożonej oferty, co, jej zdaniem, nie zostało należycie wykazane np. przeprowadzonym konkursem ofert.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana podała, że powódka konsekwentnie nie uznawała faktu powstania Wspólnoty Mieszkaniowej G. 11 w B.. Zarząd Wspólnoty podjął decyzję o zawarciu umowy o administrowanie nieruchomości z innym podmiotem niż powódka na podstawie upoważnienia z 2008r., celem zapewnienia sprawnego zarządzania nieruchomością wspólną przez profesjonalny podmiot. Umowa taka została podpisana w imieniu pozwanej przez Zarząd w dniu 1 października 2010r. właśnie z (...) Spółka z o.o. w B. na okres przejściowy 1 roku. Jednakże ze względu na kwestionowanie umocowania zarządu do wyboru administratora umowę tę wypowiedziano, a w to miejsce zawarto umowę z powódką.

Nadto pozwana wskazała, że wbrew twierdzeniom powódki współpraca w zakresie administrowania nieruchomością wspólną nie przebiegała bezproblemowo.

Pozwana wskazała, że w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęto uchwałę nr 11/2012 w sprawie podjęcia decyzji dotyczącej administrowania nieruchomością wspólną od dnia 1 czerwca 2012r., zgodnie z którą wskazano powódkę jako administratora nieruchomością wspólną i polecono zarządowi wynegocjowanie i podpisanie umowy na czas nieokreślony. Przyczyną powzięcia tej uchwały były składane przez powódkę zapewnienia o obniżeniu kosztów oraz zapewnienia o konkurencyjności jej stawek wobec innych zarządców. Zarząd został upoważniony do negocjowania warunków umowy. Członkowie zarządu Wspólnoty w trakcie negocjacji zorientowali się, że zostali wprowadzeni w błąd co do kosztów administrowania nieruchomością wspólną. Zawarta umowa byłaby obiektywnie niekorzystna dla Wspólnoty, ponieważ inne podmioty oferują niższą cenę przy równym lub nawet wyższym poziomie świadczonych usług. Te względy spowodowały, że zarząd powziął decyzję o potrzebie podjęcia uchwały co do zakończenia kontynuowania współpracy z powódką i upoważnienia zarządu do wyboru innego, tańszego administratora. W dniu 24 maja 2012r. w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd podjęto uchwałę w tym przedmiocie, o czym poinformowano członków Wspólnoty pismem z dnia 29 maja 2012r. odebrany przez powódkę w dniu 30 maja 2012r. W związku z podjęciem uchwały zarząd przystąpił do wyboru nowego administratora nieruchomością wspólną w wyniku czego

wybrano firmę (...) spółka z o.o. w B.. Firma ta oferowała niską cenę usług, miała dobre referencje, posiadała polisę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, zatrudniała osoby posiadające licencję zarządcy nieruchomości. W wyniku wyboru tej spółki nastąpiło obniżenie kosztów administrowania nieruchomością.

Pozwana wskazała nadto, że nie są prawdziwe twierdzenia powódki o nie poinformowaniu jej o podjęciu uchwały z dnia 24 maja 2012r. Nadto pozwana wskazała, że jeśli w wyniku indywidualnego zbierania głosów okaże się, że

większość oddała głos za uchwałą to należy uznać, że uchwała została podjęta i podlega wykonaniu, nawet gdyby okazało się, że nie wszyscy właściciele zostali o niej powiadomieni.

Pozwana wskazała nadto, że podjęta uchwała późniejsza, o tej samej randze i treści podjęta w tym samym trybie co uchwała wcześniejsza, uchyla sprzeczną z nią uchwałą podjętą wcześniej, ponieważ w przeciwnym razie doszłoby do paraliżu decyzyjnego. Pozwana wskazała, że każda uchwała, nawet taka, która podlega już wykonaniu, może zostać przez właścicieli, jeżeli taka będzie ich wola, zmieniona, ponieważ jest to ich podstawowe prawo i przejaw ich autonomii jako właścicieli.

Sąd ustalił, co następuje.

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B. w swoich zasobach posiada lokale nr (...) położone w budynku należącym do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej G. 11 w B.. W okresie od 1 grudnia 2010r. do 31 maja 2012r. strony były związane umową o administrowanie nieruchomością wspólną zawartą w dniu 20 listopada 2010r., a umowa została zawarta na okres 18 miesięcy. Bezsporne, a nadto

-uchwała wspólnoty mieszkaniowej G. 11 w sprawie wyboru administratora budynku z dnia 21 września 2010r. (k. 13- 13v)

-umowa o administrowanie nieruchomością wspólną z dnia 30 listopada 2010r. (k. 14-14v)

Na mocy uchwały z dnia 26 października 2010 r. Zarząd Wspólnoty zawarł z powódką umowę o administrowanie nieruchomością wspólną na okres 18 miesięcy

Dowód:

- akt notarialny z dnia 18 grudnia 2008r. (...)

- protokół zebrania z dnia 20 września 2010r.
- uchwała z dnia 26 października 2010r. wraz z załącznikami

Z uwagi na zbliżający się termin wygaśnięcia zawartej umowy na administrowanie nieruchomością wspólną pozwana podjęła w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr 11/2012 w sprawie podjęcia decyzji w sprawie administrowania nieruchomością wspólną od dnia 1 czerwca 2012r. W uchwale tej wskazano na powódkę jako administratora nieruchomości wspólnej oraz polecono zarządowi wynegocjowanie i podpisanie umowy na czas nieokreślony.

Członkowie Zarządu Wspólnoty nie zaakceptowali warunków postawionych przez powódkę, a dotyczących wysokości stawki za metr kwadratowy administrowanej powierzchni. Spowodowało to podjęcie przez Zarząd wspólnoty inicjatywy w tej kwestii i spowodowanie, w drodze indywidualnego zbierania głosów, podjęcia uchwały dotyczącej zmiany dotychczasowego administratora - Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. na innego, tańszego, wybranego przez zarząd Wspólnoty. Do takiego faktu doszło w dniu 24 maja 2012r., o czym poinformowano członków Wspólnoty pismem z dnia 29 maja 2012r. odebrany przez powódkę w dniu 30 maja 2012r.

Dowód:

-uchwała nr 11/2012 Wspólnoty Mieszkaniowej G. 11 w B. w sprawie podjęcia decyzji w sprawie administrowania nieruchomością wspólną od dnia 1 czerwca 2012r. wraz z wynikiem głosowania (k. 15-15 v)

- pismo z dnia 29 maja 2012r. informujące o zakończeniu współpracy Wspólnoty z SM (...) (k. 17)

- lista potwierdzenia odbioru informacji o podjętej uchwale z dnia 24 maja 2012r. (k. 63-64) -protokół zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) dnia 20 września 2010r. wraz z załącznikami (k. 52-57)

Zarząd przystąpił do wyboru nowego administratora nieruchomości dokonując przeglądu nadesłanych ofert, a podstawowym kryterium wyboru administratora była oferowana cena usługi za metr kwadratowy powierzchni.

Dowód:

- oferty zarządzania nieruchomością wspólną przedłożone Wspólnocie Mieszkaniowej (k. 69-101)

W rezultacie zawarto umowę z firmą (...) spółka z o.o. w B.. Zaproponowała ona korzystną ofertę przejawiającą się niższą od obecnego administratora ceną za jeden metr kwadratowy administrowanej powierzchni, przedstawiła

dobre referencje, posiadała polisę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, zatrudniała osoby posiadające licencję zarządcy nieruchomości. Stawka wynagrodzenia nowego administratora wynosi 0,50 zł za metr kwadratowy, a zawarta umowa jest tożsama w treści z zawartą wcześniejszej umową z powódką. W wyniku wyboru oferty tej spółki nastąpiło obniżenie kosztów administrowania nieruchomością. (...) spółka z o.o. w B. przejęła administrowanie nieruchomością wspólną od dnia 1 czerwca 2012r., a zmiana stawki za metr kwadratowy nastąpiła od dnia 1 listopada 2012r., gdyż dotychczasowy zarządca (powódka) nie wykazywała chęci współpracy przy przekazywaniu dokumentów.

Dowód:

- zeznania świadka P. P. (k.122v -123)
- zeznania M. K. - członka zarządu wspólnoty (k. 124v)
- zeznania świadka W. G. (k. 122v)

Ustalając stan faktyczny Sąd uwzględnił treść dokumentów znajdujących się w aktach przedmiotowej sprawy oraz zeznania świadków W. G. i P. P., a także zeznania K. K. (prezesa zarządu powódki) i M. K. (prezesa zarządu pozwanej) na okoliczności dotyczące podjęcia uchwały związane z wyborem nowego administratora nieruchomością wspólną. Autentyczność załączonych do akt sprawy dokumentów nie była podważana przez żadną ze stron - nie budziła także wątpliwości Sądu. Zeznania świadków pozostają zbieżne z treścią tych dokumentów i pozostają w ocenie Sądu wiarygodne.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. 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. Powódka jest właścicielem lokalu

wchodzącego w skład nieruchomości objętej wspólnotą mieszkaniową. Tym samym powódka jest legitymowana czynnie do wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie.

Zaskarżanie do Sądu uchwały właścicieli lokali na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona któraś z określonych w tym przepisie przesłanek:

- uchwała nie jest zgodna z prawem;
- uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali;
- uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną;

-uchwała w inny sposób (niż przez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną) narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę. Zarzut niezgodności z prawem może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i

proceduralnych. Właściciel lokalu może bowiem również kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały, gdyż niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z jej treści, ale także z wadliwego sposobu jej podjęcia. Tego rodzaju zarzuty mogą uzasadniać powództwo o uchylenie uchwały zwłaszcza wtedy, gdy sposób podjęcia mógł mieć wpływ na jej treść (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 r., 1 ACa 589/06, LEX nr 271385).

Na uwagę zasługuje także możliwość zaskarżenia uchwały wówczas, gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Możliwość ta koresponduje z głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych i celem samej ustawy, jakim jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należytym (dobrym) stanie. Ponieważ celowi temu służy prawidłowe zarządzanie nieruchomością, poprzez wprowadzenie możliwości zaskarżenia uchwały z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządu, ustawodawca umożliwi każdemu z właścicieli dyscyplinowanie pozostałych właścicieli lokali, gdyby postanowili oni zaniechać czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym albo postanowili wstrzymać się od ponoszenia niezbędnych kosztów itp.

Aby zatem wspólnota mieszkaniowa mogła sprawnie funkcjonować nawet w sytuacji, gdy większość właścicieli lokali nie uczestniczy w zebraniu, wprowadzono możliwość indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą, przy czym zbierania głosów w ten sposób dokonywać może (zgodnie z art. 23 ust. 1 u.w.l.) wyłącznie zarząd i on też, zgodnie z art. 23 ust. 3 u.w.l., zobowiązany jest do powiadomienia na piśmie wszystkich właścicieli lokali o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie. Z treści tego przepisu wynika, że należy powiadomić zarówno tych właścicieli, którzy brali udział w podejmowaniu uchwały (oddając głosy "za" albo "przeciw" uchwale), jak i tych, którzy w jej podejmowaniu udziału nie brali.

Zatem, jeśli właściciele lokali zbiorą głosy pod uchwałą i zostanie ona podjęta, gdyż oddali za nią głos właściciele, którzy w sumie mają większość udziałów we własności nieruchomości wspólnej, to podlega ona wykonaniu.

Na wstępie Sąd zważył, że zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali sprawami wspólnoty mieszkaniowej (sprawami ogółu właścicieli lokali) kieruje zarząd wspólnoty, który reprezentuje wspólnotę na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Pozwana wspólnota ma swój organ w postaci zarządu, który reprezentuje ją na zewnątrz, dlatego nie było potrzeby współuczestnictwa w procesie wszystkich mieszkańców wspólnoty.

Uchwała nr z dnia 24 maja 2012r. w przedmiocie wyrażenia zgody na zmianę sposobu użytkowania lokalu została podjęta w trybie przepisu art. 23 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku, Nr 80. poz. 903 z późniejszymi zmianami)- tj. w drodze indywidualnego zbierania głosów. Treść uchwały była bezsporna i dotyczyła wyrażenia zgody na zmianę dotychczasowego administratora Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. na innego tańszego wybranego przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej G. 11 w B. oraz na zaprzestanie dalszej współpracy z powódką w zakresie administrowania po dniu 31 maja 2012r. w związku z nowo podjętą uchwałą.

Należy mieć na uwadze, iż zgodnie z powszechnie aprobowanym w orzecznictwie poglądem zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2002r. IV CKN 1351/00, OSNC 2004/3/40, wyrok Sądu

Najwyższego z dnia 8 lipca 2004r. IV CK 543/03, OSNC 2005/7-8/132, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006r.> I ACa 589/06 Lex nr 271385). Ewentualne uchybienia dotyczące zwołania zebrania nie miały wpływu na treść uchwały, gdyż za przyjęciem zaskarżonych uchwał głosowali właściciele reprezentujący większość udziałów w nieruchomości.

Powódka kwestionowała sam fakt podjęcia uchwały, ponieważ jej treść oraz lista osób ją popierająca nigdy nie została doręczona poszczególnym członkom Wspólnoty Mieszkaniowej. Powódka wskazała, że uniemożliwiono jej wzięcie udziału w głosowaniu nad tą uchwałą. Nadto powódka wskazała, że iż podjęta w dniu 24 maja 2012r. uchwała koliduje z uchwałą nr 11/2012, na mocy której Wspólnota Mieszkaniowa wskazała powódkę jako administratora nieruchomości wspólnej, ponieważ uchwała ta nie została nigdy uchylona, co powoduje, że w obrocie prawnym istnieją dwie sprzeczne ze sobą uchwały.

W niniejszej sprawie Sąd nie dopatrył się uchybień formalnych przy podjęciu przez Wspólnotę zaskarżonej uchwały, które wpływałyby na jej treść.

Zdaniem Sądu nie zasługuje na uwzględnienie pogląd strony powodowej, że nie jest możliwe wejście w życie nowej uchwały, gdy nie uchylono wcześniejszej uchwały. W tej kwestii Sąd podzielił stanowisko strony pozwanej, że uchwała późniejsza o tej samej randze i podjęta w tym samym trybie co uchwała wcześniejsza, uchyla sprzeczną z nią uchwałą podjętą wcześniej. Każda uchwała może zostać wolą właścicieli zmieniona, co jest przejawem ich autonomii jako prywatnych właścicieli. W przedmiotowej sprawie zarząd pozwanej Wspólnoty zwrócił się do członków wspólnoty o wyrażenie zgody na zmianę administratora, którą to zgodę ostatecznie uzyskano. Postępowanie zarządu było zgodne z dyspozycją art 23 ust 1 u.w.l.

Reasumując, ewentualne uchybienie proceduralne dotyczące zwołania zebrania nie miało wpływu na treść podjętych uchwał, a także nie zachodzą inne przesłanki mogące skutkować ich nieważnością, albowiem uchwała została podjęta w przepisanej formie i większość właścicieli lokali w budynku została prawidłowo obliczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Powódka nie przedstawiła zatem argumentów natury proceduralnej, które mogłyby wpłynąć na treść zaskarżonych uchwał i tym samym spowodować ich uchylenie. Sąd również nie stwierdził braków proceduralnych wynikających z wadliwego ich podjęcia skutkujących stwierdzeniem niezgodności uchwał z prawem.

Ponadto należy wskazać, że działania zarządu były uzasadnione ekonomicznym zyskiem, jaki zamierzano uzyskać przez wybór nowego, tańszego, administratora. Nie zasługuje zatem na uwzględnienie zarzut powódki, że nie osiągnięto niższych cen na usługi administrowania nieruchomością. W toku przeprowadzonego postępowania ustalono, że pozwana dokonała wyboru nowego administratora po przeprowadzonej analizie przedłożonych jej ofert. Działania zarządu pozwanej, który wybrał tańszego administratora przy tym samym zakresie świadczonych usług, należy ocenić jako zgodne z ekonomicznym interesem Wspólnoty. Mając na uwadze wysokość stawek oferowanych przez powódkę i wysokość stawek oferowanych przez wybranego nowego administratora można przyjąć, bez potrzeby głębszej ekonomicznej analizy tej kwestii, że jego oferta jest korzystniejsza dla Wspólnoty,

Z treści podjętej uchwały z dnia 24 maja 2012r. jednoznacznie wynika, że została ona podjęta w celu zmiany dotychczasowego administratora - powódki na administratora

tańszego wybranego przez Zarząd. W związku z tym za trafne należy uznać stanowisko pozwanego, że "Wspólnota poza wyrażeniem zgody na zakończenie współpracy z powódką wyraziła także zgodę na dokonanie przez Zarząd wyboru tańszego administratora, który to cel osiągnięto.

Tym samym uznając, iż przedmiotowa uchwała jest zgodna z prawem, nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną czy też w inny sposób nie narusza interesów właścicieli, Sąd oddalił powództwo, o czym orzekł w punkcie I-szym wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie 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 te stanowi wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w kwocie 197 zł (na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu Dz.U. Nr 163, poz, (...)) wraz z opłatą skarbową od udzielonego pełnomocnictwa.