

UZASADNIENIE

Powód A. M. pozwem z dnia 16 stycznia 2012r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w C. wniósł o uchylenie jej uchwały nr 2 z dnia 5 grudnia 2011r. i zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego żądania powód podał, że jest właścicielem lokali położonych przy ul. (...) w C.. Sąd Rejonowy w Chorzowie postanowieniem z dnia 26 czerwca 2006r. ustanowił go zarządcą przymusowym pozwanej. W dniu 3 sierpnia 2009r. właściciele lokali J. F. i M. F. „podjęli” między innymi uchwałę w sprawie wyboru i powierzeniu zarządu licencjonowanemu zarządcy Z. K.. W związku z tym Sąd Rejonowy w Chorzowie prawomocnym postanowieniem z dnia 12 kwietnia 2011r. uchylił zarząd przymusowy, ale Z. K. już w dniu 16 listopada 2011r. zrezygnował z zarządu nieruchomością, a to otworzyło J. F. drogę do ustanowienia siebie zarządcą nieruchomości położonej przy ul. (...) w C.. Dnia 5 grudnia 2011r. w Kancelarii Notarialnej B. N. odbyło się zebranie właścicieli lokali, na którym między innymi podjęli oni uchwałę nr 2 o powołaniu J. F. na członka zarządu i powierzeniu mu zarządzania nieruchomością bez prawa do wynagrodzenia. Uchwała ta narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interesy powoda jako właściciela posiadającego 49,15% udziałów w nieruchomości. J. F. nie posiada żadnych kwalifikacji ani doświadczenia w zarządzaniu nieruchomościami. W okresie, gdy powód był zarządcą przymusowym nieruchomości, notorycznie uchylał się od ponoszenia kosztów związanych z jej utrzymaniem. Aktualnie nielogiczne wydaje się, aby jako zarządca nieruchomości domagał się sam od siebie zapłaty kwoty 9.058,01zł, którą zalega. Poza tym powód, przy takim układzie własności nieruchomości (powód – 49,15 %, J. F. – 45,89 % i jego żona M. F. 4,96%), nie ma żadnego realnego wpływu na treść podejmowanych przez pozwaną uchwał.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w C. w odpowiedzi na pozew z dnia 5 marca 2012r. wniosła o oddalenie powództwa, obciążenie powoda kosztami postępowania i zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów zastępstwa procesowego (k.- 70 – 71).

W uzasadnieniu swego stanowiska pozwana podniosła, że powód nie mogąc pogodzić się z faktem odwołania przez Sąd zarządu przymusowego wykonywanego przez niego, wszelkimi sposobami próbuje wzruszyć podjęte przez pozostałych właścicieli uchwały dotyczące zarządu nad nieruchomością. Powołany uchwałą pozwanej licencjonowany zarządca, mając na uwadze zarzuty podnoszone pod jego adresem przez powoda, zrezygnował z powierzonej mu funkcji. W wyniku tego, doszło do sytuacji, w której pozwana została pozbawiona zarządu, a to z pewnością nie służy nieruchomości ani jej współwłaścicielom. Powołanie nowego zarządu w dniu 5 grudnia 2011r. miało na celu doprowadzenie wreszcie do sytuacji, w której pozwana miałaby w końcu zarząd. Wybór na zarządcę jednego ze współwłaścicieli było w istocie zgodne z idea głoszona przez powoda, od czasu ustanowienia odrębnej własności lokali, że jedynie właściciel jest w stanie prawidłowo dbać o swoją własność. Wyjaśniła też pozwana, że brak wpłat ze strony J. F. w okresie, gdy powód był zarządcą przymusowym nieruchomości, był związany z faktem kwestionowania przez pozostałych współwłaścicieli żądanych przez niego w wyniku jednostronnych czynności, a nie uchwał należności. Podniosła, że powód w tym okresie również nie miał żadnych kwalifikacji do wykonywania zarządu nieruchomością. W jej ocenie, powód nawet nie uprawdopodobnił, że powołanie zarządcy może szkodzić jego interesom jako właściciela nieruchomości. Wspólnota aby prawidłowo funkcjonować musi mieć zarząd nawet, jeżeli osoba go wykonująca nie podoba się pozostałym właścicielom. Ustawodawca wyposażył ich w możliwość oceny wykonywanego zarządu poprzez uprawnienie do uczestniczenia w zebraniu wspólnoty i wyrażenie swojego stanowiska w **drodze głosowania**.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód A. M. i J. F. są bliskimi kuzynami pozostającymi w ostrym, otwartym konflikcie. Na dzień 5 grudnia 2011r. współwłaścicielami nieruchomości przy ul. (...) w C. byli powód w 49,15 %, J. F. w 45,89 % i jego żona M. F. w 4,96 % (k.- 9 – 23 i zeznania stron k.- 238 verte – 239).

Dnia 3 sierpnia 2009r. na zebraniu pozwanej Wspólnoty, właściciele lokali M. F. i J. F. większością 50,85% głosów podjęli między innymi uchwałę nr 3/2009 o wyborze jej zarządu w osobie Z. K. licencjonowanego zarządcy z wynagrodzeniem 1.000zł miesięcznie netto. W związku z podjęciem tej uchwały Sąd Rejonowy w Chorzowie postanowieniem z dnia 12 kwietnia 2011r. sygn. akt I Ns 807/05 uchylił zarząd przymusowy pozwanej Wspólnoty, który sprawował powód A. M. (k.- 198 – 207 oraz k.- 16 i 92 akt Sądu Okręgowego w Katowicach sygn. IC 776/11 - związkowe).

Uchwałę nr 3/2009 powód kwestionował w sprawie Sądu Okręgowego w Katowicach sygn. akt I C 591/09 wnosząc o jej uchylenie, a następnie w sprawie sygn. akt I C 776/11 wnosząc o ustalenie jej nieistnienia. W obu przypadkach bez rezultatu (k.- 49 – 62 akt sygn. I C 776/11).

Dnia 18 lutego 2010r. na zebraniu pozwanej Wspólnoty, właściciele lokali M. F. i J. F. większością 50,85% głosów podjęli między innymi uchwałę nr 3/2010 o wyborze jej zarządu w osobie Z. K. za wynagrodzeniem 1.000zł miesięcznie netto i udzieleniu J. F. pełnomocnictwa do podpisania umowy z zarządcą. Sąd Okręgowy w Katowicach wyrokiem z dnia 29 marca 2011r. sygn. akt IC 214/10 uwzględnił powództwo A. M. i uchylił między innymi uchwałę nr 3/2010. Z. K. z dniem 16 listopada 2011r. zrezygnował z zarządu nieruchomością przy ul. (...) w C. (k.- 33 – 37 i 93 akt sygn. I C 776/11).

Dnia 5 grudnia 2011r. w Kancelarii Notarialnej notariusza B. N. odbyło się zebranie pozwanej Wspólnoty, o terminie którego powód został zawiadomiony, lecz nie wziął w nim udziału. Na zebraniu tym właściciele lokali M. F. i J. F. większością 50,85% głosów podjęli na podstawie art.18 i 20 ustawy o własności lokali uchwałę nr 1 o zmianie sposobu zarządu Wspólnotą Mieszkaniową na jednoosobowy zarząd sprawowany przez osobę fizyczną, wybieraną w drodze uchwał właścicieli lokali, spośród członków Wspólnoty lub spoza niej oraz **uchwałę nr 2** o powołaniu na członka Zarządu pozwanej J. F. i powierzeniu mu zarządzania (administrowania) nieruchomością wspólną bez prawa do wynagrodzenia za wykonywane czynności. O przyjętych uchwałach powód został zawiadomiony pismem które odebrał dnia 10 grudnia 2011r. (k.- 126 – 130 i zeznania stron k.- k.- 238 verte – 239 oraz k.- 107 – 108 akt sygn. I C 776/11).

Dnia 25 kwietnia 2012r. powód pięć lokali niemieszkalnych wraz ze związanymi z ich własnością udziałami w prawie własności gruntu oraz we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń sprzedał M. S. (1) oraz R. P. i jego żonie A. P. po połowie. Ponadto jeden lokal wraz z udziałami powód sprzedał A. S.. Aktualnie powód jest współwłaścicielem nieruchomości przy ul. (...) w C. w około 32% (k.- 131 – 139 i zeznania świadka M. S. k.- 237 verte i powoda k.- 238 verte).

Nieruchomość, a w zasadzie jej dach przynajmniej w części wymaga pilnego remontu. W lokalach funkcjonują niezalegalizowane wodomierze. Nowi współwłaściciele nieruchomości i powód postulują, aby zamontować wodomierze radiowe, co umożliwiłoby sprawdzanie stanu zużycia wody przez firmę zewnętrzną bez konieczności wchodzenia do lokali. Postulują też, aby w celu pozyskania środków finansowych na remont dachu sprzedać poddasze stanowiące część wspólną nieruchomości. Ich sugestie nie znajdują akceptacji przez jednoosobowy zarząd, zarządcę i współwłaściciela w 45,89 % J. F. oraz jego żonę M. F. współwłaściciela w 4,96 %. Oboje mieszkają w C., a na miejscu w C. jest dozorca. Na zebraniu Wspólnoty w styczniu 2012r. założono fundusz remontowy. Wpływ roczny na ten fundusz winien wynosić około 7.000zł. Na rocznym zebraniu Wspólnoty w dniu 14 marca 2013r. nowi współwłaściciele nieruchomości i powód złożyli wniosek o głosowanie nad uchwałą w sprawie sprzedaży poddasza według zasady jeden właściciel jeden głos. Ich wniosek nie został przyjęty. Na tym zebraniu zarządowi udzielono absolutorium za 2012r. wyłącznie głosami J. F. i jego żony. Pozostali współwłaściciele głosowani przeciwko tej uchwale (zeznania świadka M. S. k.- 237 verte – 238 oraz stron k.- 238 verte – 239 verte).

Ustalając powyższy stan faktyczny, Sąd nie miał podstaw odmówić wiary zeznaniom świadka M. S. (1). Były one rzeczowe i logiczne, a co więcej w zasadzie w całości potwierdzone przez strony.

Sąd zważył, co następuje:

Wynikające z art. 25 ustawy o własności lokali uprawnienie każdego z właścicieli lokali do zaskarżenia uchwały wspólnoty jest jednym z elementów uprawnień współwłaścicieli do sprawowania zarządu. Tym niemniej skuteczność tego żądania uzależniona od wykazania jednej z przesłanek wskazanych w powyższym przepisie, a więc wykazania, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub umową współwłaścicieli, albo że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar wykazania powyższych okoliczności spoczywa na powodzie żądającym uchylenia uchwały.

Przepis art.25 ustawy o własności lokali ma na celu zarówno ochronę indywidualnych interesów właścicieli lokali, jak i interesów wspólnoty mieszkaniowej jako całości. Podstawą uchylenia uchwały może być jej sprzeczność z prawem albo z umową właścicieli lokali. Niezgodność uchwały może przejawiać się w naruszeniu prawa materialnego lub też wynikać z uchybień formalnych dotyczących warunków i trybu podejmowania uchwał. O sprzeczności z prawem można mówić także wtedy, gdy uchwała wprawdzie z formalnego punktu widzenia nie narusza żadnego przepisu, ale jest z gospodarczego lub osobistego punktu widzenia dla skarżącego właściciela z usprawiedliwionych powodów niekorzystna. Uchwała może być także uchylona, jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu. W takim przypadku Sąd weryfikuje zasadność powództwa oceniając celowość, gospodarność i rzetelność decyzji Wspólnoty wyrażonej w zaskarżonej uchwale.

W ocenie Sądu, rację ma powód, że sprawowanie przez J. F. będącego wraz z żoną większościami właścicielami nieruchomości funkcji członka jednoosobowego zarządu pozwanej Wspólnoty i jednocześnie jej zarządcy (administratora) narusza, co najmniej interesy powoda jako współwłaściciela tej nieruchomości szczególnie, że pomiędzy nimi istnieje otwarty konflikt. Taka sytuacja powoduje, że J. F. w zasadzie jednoosobowo decyduje o wszelkich istotnych sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej, a inni współwłaściciele nie mają na to żadnego wpływu. To zaś przemawia za uznaniem, iż zaskarżona uchwała w części powierzającej mu zarządzanie (administrowanie) nieruchomością wspólną narusza też zasady prawidłowego nią zarządzania.

Dlatego, zdaniem Sądu celowe jest aby zarządcą pozwanej Wspólnoty była inna osoba. Wówczas, bowiem w sytuacji jaka istnieje w tej konkretnej nieruchomości, gdy nie ma formalnie większościowego właściciela, ale małżonkowie wspólnie posiadają większość udziałów w nieruchomości wspólnej, zarządca jako legitymowany czynnie będzie mógł skorzystać z regulacji zawartej w art.24 ustawy o własności lokali. Możliwość rozstrzygnięcia na drodze sądowej o kwestiach dotyczących nieruchomości wspólnej, gdy w określonej sprawie brak jest zgody wymaganej większości właścicieli lokali ma na celu przede wszystkim zapewnienie prawidłowego zarządu tą nieruchomością (rozumianego także w znaczeniu gospodarczym jako obowiązek zapewnienia należytego stanu nieruchomości). Chodzi przy tym o sprawy ważne z zakresu przekraczającego zwykły zarząd. Takimi sprawami, w których większość właścicieli lokali może nie być zgodna, mogą być w szczególności: wysokość przewidywanych kosztów zarządu, wysokość zaliczek na pokrycie tych kosztów, konieczność wykonania remontu i poniesienia jego kosztów, wysokość wynagrodzenia członków zarządu lub zarządcy itp. Przepis art.24 u.w.l. umożliwia więc zarządowi lub zarządcy wymuszenie na właścicielach lokali wywiązywania się z obowiązku utrzymania nieruchomości w należywym stanie (gdyby większość z nich postanowiła tego nie robić) i zobligowanie właścicieli do ponoszenia takich obciążeń finansowych, jakie są niezbędne z punktu widzenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomością (m.in. dla pokrycia kosztów bieżącej eksploatacji i utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym). Umożliwia im także rozwiązywanie innych spornych spraw na drodze sądowej.

Aktualnie J. F. - zarząd i zarządca w jednej osobie, a do tego posiadający z żoną większość udziałów w nieruchomości wspólnej i pozostający w konflikcie z powodem, niewątpliwie powyższym rozwiązaniem nie jest zainteresowany, skoro to jego i jego żony głosy powodują, że w określonej sprawie brak jest zgody wymaganej większości właścicieli lokali. Taki stan rzeczy, w ocenie Sądu nie może się ostać. Skoro jednak Wspólnota, aby prawidłowo funkcjonować (art.21 ust1 u.w.l.) musi mieć zarząd, a powód nie przedstawił żadnych przekonujących argumentów przemawiających za tym, że zarządem tym nie może być J. F., to Sąd uznał, że zaskarżona uchwała wyłącznie w części zawartej w jej punkcie „b” to jest powierzającej zarządzanie (administrowanie) nieruchomością wspólną współwłaścicielowi J. F. bez prawa do wynagrodzenia za dokonywane czynności z przyczyn wskazanych wyżej narusza zasady prawidłowego zarządzania

nieruchomością wspólną i interes powoda jako właściciela. Dlatego też w tej części uchwałę uchylił, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Orzeczenie o kosztach procesu uzasadnia przepis art.100kpc.