

## UZASADNIENIE

Powodowie M. K. (1) i E. K. w pozwie z dnia 28 maja 2021 r. wniesionym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej S. Z. ul. (...) w T. domagali się:

1) uchylenia uchwał właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową S. Z. w T., podjętych w dniu 16 kwietnia 2021 r.:

a) nr (...) w sprawie powołania Rady Wspólnoty;

b) nr (...) w sprawie przyjęcia Planu gospodarczego na 2021 r.;

2) zasądzenie od pozwanej wspólnoty na rzecz powodów wszystkich kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego wraz z kosztem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego w kwocie 1.080,00 zł, tj. w wysokości trzykrotności stawki minimalnej, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powodowie zarzucili tym uchwałom: sprzeczność z prawem; naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie interesów właścicieli – powodów. Powodowie kwestionowali uchwałę nr 4/2020, z uwagi: 1) na powołanie nowego organu doradczo – kontrolnego w postaci Rady Wspólnoty bez uprzedniej zmiany statutu Wspólnoty polegającej na dodaniu takiego organu do Statutu, a więc w chwili głosowania obsadzono nieistniejący organ – co oznacza sprzeczność z prawem, oraz naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną; 2) obsadzenie 2 członków Rady Wspólnoty w sposób sprzeczny z zasadami przedstawionymi w statucie wspólnoty, tj. § 5 pkt. 5, który stanowi iż członkiem Rady Wspólnoty może być jedynie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokalu, co oznacza konieczność posiadania statusu właściciela, oraz podanie w informacji, że drugi członek Rady został do niej zaliczony w związku z rezygnacją z członkostwa w zarządzie, co również oznacza sprzeczność z prawem oraz naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Powodowie kwestionowali uchwałę nr 6/2021, ze względu na: 1) przyjęcie w rocznym planie gospodarczym zarządu nieruchomością i wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2021 r., w § 2 lit. h jako części planu zagospodarowania – wydatków na miejsce postojowe w hali garażowej („miejsce postojowe w hali garażowej 1,51 za 1 m<sup>2</sup>, tj. 38,89 zł) - jest to zarzut merytoryczny; 2) błędne obliczenie większości głosów i ustalenie, że uchwała została przyjęta – w odniesieniu do tej uchwały w protokole podano, że oddano 50,20% głosów „za” , tymczasem błędnie przyjęto w przypadku dwóch właścicieli lokali wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej (wyższa wartość, niż faktycznie wynika z księgi wieczystej - w efekcie uzyskano 50% głosów „za” , a więc uchwała nie została podjęta – jest to zarzut formalny (k. 3-13).

W odpowiedzi na pozew z dnia 01 lipca 2021 r. pozwana wspólnota:

- uznała powództwo w części dotyczącej uchwały nr 6/2021 w sprawie przyjęcia Planu gospodarczego na 2021 r.
- w odniesieniu do uchwały nr 4/2021 w sprawie powołania Rady Wspólnoty wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że statut wspólnoty mieszkaniowej to nic innego jak jedna z jej uchwał, która w stosunku do innych nie ma pozycji nadrzędnej. W efekcie fakt jednoczesnego podjęcia uchwały o powołaniu i obsadzeniu Rady Wspólnoty pozostaje w zgodzie z prawem. Bez znaczenia pozostaje okoliczność, że w skład Rady Wspólnoty weszła osoby spoza grona właścicieli (J. P. oraz M. W.). Zaprzeczono jakoby Rada Wspólnoty była organem administrującym – jego celem jest jedynie usprawnienie komunikacji między 5-cio osobowym Zarządzeniem Wspólnoty, a właścicielami lokali mieszkalnych (k. 58-60).

W piśmie z dnia 10 marca 2022 r. strona powodowa podtrzymała dotychczasową argumentację (k. 92-98).

Pozwana wspólnota w piśmie z 15 marca 2022 r. podtrzymała stanowisko zajęte w odpowiedzi na pozew (k. 99-100).

**Sąd ustalił, co następuje:**

Powodowie M. K. (2) i E. K. są właścicielami, we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...), składającego się z 4 pokoi, 1 pokoju z aneksem kuchennym, łazienki, WC, przedpokoju oraz pomieszczenia przynależnego – komórki lokatorskiej o pow. 2,82 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych wynosi 115,6800 m<sup>2</sup>. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...).

**dowód:** wydruk z KW (k. 117-117v)

W dniu 18 marca 2021 r. o godzinie 17:30 na platformie M. T. odbyło się roczne zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej S. Z. przy ul. (...) W. 20-22 w T.. W zebraniu udział wzięło 39 właścicieli lokali, radca prawny M. I., administratorzy E. P. i E. W..

**dowód:** protokół (k. 23)

W dniu 16 kwietnia 2021 r. poddano pod głosowanie szereg uchwał, m. in. uchwałę nr 4/2021 i 6/2021.

Zgodnie z uchwałą nr 4/2021 w sprawie powołania Rady Wspólnoty Mieszkaniowej S. Z. w T. postanowiono:

§ 1

1. działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciele lokali powołują Radę Wspólnoty S. Z..
2. Rada Wspólnoty S. zacisze w T. składa się z co najmniej ... osób fizycznych wybranych spośród właścicieli lokali.
3. W skład Rady Wspólnoty S. Z. wchodzi co najmniej jeden przedstawiciel każdego z budynków wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej S. Z..
4. Rada Wspólnoty pełni funkcję doradczą i kontrolną w stosunku do Zarządu Wspólnoty S. Z..
5. Istnienie Rady Wspólnoty Mieszkaniowej S. Z. nie narusza i nie uchybia zapisom art. 27 oraz 29 ust. 3 ustawy o własności lokali.

§ 2

Właściciele lokali powołują na członków Rady Wspólnoty S. Z. w T. następujące osoby: K. D. (1), J. P., P. S., K. K., P. Ł., E. F., T. W., K. D. (2), M. B., T. G., M. A., E. C., L. F., B. S., P. R., L. M., T. Z., K. G., H. J..

Zgodnie z uchwałą nr 6/2021 w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną oraz ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku 2021 r. postanowiono:

§ 1

Przyjąć plan gospodarczy zarządu nieruchomością wspólną na okres 12 miesięcy, obowiązujący od 01 stycznia 2021 r. do 28 lutego 2022 r. stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

a) wynagrodzenie zarządcy 0,55 zł za 1 m<sup>2</sup>

- b) eksploatacja bieżąca 2,60 zł za 1 m<sup>2</sup>
- c) legalizacja wodomierzy 2,00 zł za 1 szt. miesięcznie
- d) legalizacja ciepłomierzy 5,00 zł za 1 szt. miesięcznie
- e) centralne ogrzewanie zaliczka 3,00 zł za 1 m<sup>2</sup> pow. grzewczej
- f) ciepła woda podgrzanie 19,00 zł/ m<sup>3</sup>
- g) fundusz remontowy 0,30 zł za 1 m<sup>2</sup>
- h) miejsce postojowe w hali garażowej 1,51 zł za 1m<sup>2</sup> – tj. 38,89 zł

### § 3

Zobowiązać zarządcę do dokonania przeliczeń wielkości zaliczek przypadających na poszczególnych właścicieli i powiadomienia każdego właściciela o wysokości należnej zaliczki.

### § 4

Uiszczać miesięcznie zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

### § 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem 01 marca 2021 r. z tym, że zaliczki i opłaty, o których mowa w § 2, obowiązują do czasu ich zmiany.

Załącznik: plan gospodarczy zarządu nieruchomością wspólną.

Zobowiązuje się zarządcę do pokrywania kosztów utrzymania nieruchomości do wysokości środków finansowych zgromadzonych na rachunkach bankowych Wspólnoty Mieszkaniowej.

**dowód:** uchwała nr 4/2021 (k. 28), uchwała nr 6/2021 (k. 29)

W protokole z dnia 16 kwietnia 2021 r. wskazano:

- uchwała nr 4/2021 w sprawie: powołania Rady wspólnoty; głosy zostały oddane przez 132 Właścicieli, co stanowi 59,17 % udziałów; liczba udziałów oddanych za uchwałą 55,51 % - 122 właścicieli; liczba udziałów oddanych przeciw uchwale 1,73 % - 5 właścicieli; liczba udziałów wstrzymujących się 1,95 % - 5 właścicieli. Za przyjęciem uchwały: razem uprawnionych do głosowania 59,17 %, głosów za przyjęciem uchwały 55,51%, przeciw 1,73%, wstrzymujących się 1,93 %
- uchwała nr 6/2021 w sprawie: przyjęcia planu gospodarczego na 2021 r.; głosy zostały oddane przez 133 Właścicieli, co stanowi 58,69 % udziałów; liczba udziałów oddanych za uchwałą 50,20 % - 115 właścicieli; liczba udziałów oddanych przeciw uchwale 5,67% - 12 właścicieli; liczba udziałów wstrzymujących się 2,82 % - 6 właścicieli. Za przyjęciem uchwały: razem uprawnionych do głosowania 58,69 %, głosów za przyjęciem uchwały 50,20%, przeciw 5,67%, wstrzymujących się 2,82 %.

**dowód:** protokół - wyniki głosowania (k. 24-25)

**Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie dokumentów gromadzonych w aktach sprawy w postaci wydruku z KW, protokołu z rocznego zebrania wspólnoty, uchwał oraz protokołu zawierającego wyniki głosowania.

Na mocy art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt. 2 k.p.c., jako nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy, sąd pominął dowód z przesłuchania stron. Zgodnie z art. 299 k.p.c., jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, sąd dla wyjaśnienia tych faktów może dopuścić dowód z przesłuchania stron. W niniejszej sprawie, w oparciu o zgromadzony w aktach materiał dowody w postaci dokumentów ustalono wszystkie konieczne okoliczności sprawy. W konsekwencji nie było potrzeby dopuszczenia dowodu z przesłuchania stron. Należy stwierdzić, że stan faktyczny sprawy był niesporny, rozbieżność dotyczyła natomiast jego oceny prawnej.

Na kanwie niniejszej sprawy strona pozwana uznała powództwo w części, odnośnie żądania uchylenia uchwały właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową S. Z. w T., podjętą w dniu 16 kwietnia 2021 r. nr 6/2021 w sprawie przyjęcia Planu gospodarczego na 2021 r. W tej części sprawa miała więc charakter całkowicie niesporny.

Kwestią sporną pozostawało zatem żądanie uchylenia uchwały nr 4/2021 z dnia 16 kwietnia 2021 r. w sprawie powołania Rady Wspólnoty. Żądanie to zasługiwało na uwzględnienie.

W myśl art. 6 u.w.l. ( ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali - Dz. U. nr 85 , poz. 388 ze zmianami ) ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

Do wspólnoty mieszkaniowej stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych (art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c.).

Art. 18 ust. 1 u.w.l. stanowi, że właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej.

W myśl art. 20 ust. 1 u.w.l., jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna.

Właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową (większą) są obowiązani powołać jednoosobowy lub kilkuosobowy zarząd, składający się wyłącznie z osób fizycznych (zarządcą – w umownym modelu zarządu – może być zarówno osoba fizyczna, jak i osoba prawna; zob. art. 18 ust. 1 u.w.l. i uwagi 1–3 do tego przepisu). W skład zarządu wejdzie z reguły jeden lub kilku współwłaścicieli. Jednakże ustawa dopuszcza powołanie do zarządu także osoby spoza grona właścicieli. Osoba taka nie musi legitymować się szczególnymi kwalifikacjami (zob. uchwała SN z 16.02.2012 r., III CZP 96/11, OSNC 2012/7–8, poz. 88). Niemniej przez wzgląd na prawidłowe funkcjonowanie zarządzanej nieruchomości i interes właścicieli pożądanym jest, aby była to osoba potrafiąca dbać o nieruchomość wspólną i zabezpieczać interesy właścicieli lokali (R. Dzięczek [w:] Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, wyd. VIII, Warszawa 2021, art. 20).

Umowny (szerszy) model zarządzania może w szczególności polegać m. in. na powołaniu organów wspólnoty w postaci: zarządu lub zarządcy, rady nadzorczej (komisji rewizyjnej) i zebrania właścicieli i szczegółowym określeniu ich kompetencji, zwłaszcza sposobu podejmowania uchwał dotyczących zwykłego zarządu i przekraczających zwykły zarząd, zasad funkcjonowania, trybu korygowania podjętych uchwał itp.; tak przyjęty statut wspólnoty powinien być dostosowany do wielkości nieruchomości wspólnej, charakteru lokali wchodzących w jej skład oraz preferencji samych członków wspólnoty mieszkaniowej (R. Dzięczek [w:] Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, wyd. VIII, Warszawa 2021, art. 18).

Na gruncie prawa polskiego, możliwość tworzenia innych organów niż te, które są przewidziane w ustawie (organy ustawowe), jest kwestionowana. Doktryna słusznie uznaje, że podmioty nie mogą kreować dowolnie w swojej strukturze organizacyjnej organów. Odnosi się to jednak do skutków, o których mowa w art. 38 k.c. Inaczej ujmując,

organ powołany w statucie, a niemający swego umocowania w ustawie, nie może działać ze skutkiem dla tej osoby prawnej. Ustanowienie nowego organu przez właścicieli lokali w umowie (statucie) wydaje się być dopuszczalne. Trzeba jednak pamiętać o tym, że organ, który nie jest organem ustawowym, nie posiada wyznaczonego ustawowo zakresu kompetencji (I. Szymczak [w:] Własność lokali. Komentarz, Warszawa 2020, art. 18).

Zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l., 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.

W ocenie Sądu, w świetle przywołanych wyżej przepisów prawa oraz literatury, kwestionowana uchwała nr 4/2021 w sprawie powołania Rady wspólnoty, z dnia 16 kwietnia 2021 r. narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i godzi w interes powodów.

Mocą tejże uchwały w § 1: powołano Radę Wspólnoty S. Z.; ustalono, że składać się będzie ona z co najmniej ... osób fizycznych wybranych spośród właścicieli lokali, a w jej skład wchodził będzie co najmniej jeden przedstawiciel każdego z budynków wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej S. Z.; ustalono, że Rada Wspólnoty pełni funkcję doradczą i kontrolną w stosunku do Zarządu Wspólnoty S. Z..

Uchwała w niewystarczający sposób reguluje kwestię organu w postaci „Rady Wspólnoty”. Jak słusznie wskazuje doktryna, w przypadku ustanawiania nieznanymi w ustawie organów wspólnoty, konieczne jest szczegółowe określenie ich charakteru, kompetencji, czy też także trybu wyboru członków. Dopiero wyczerpujące ujęcie powyższych kwestii pozwoli na transparentne funkcjonowanie takiego organu. Pominięcie szczegółowego uregulowania w tym zakresie doprowadza do sytuacji, gdy ustanowiony organ pozostaje, de facto, poza jakąkolwiek kontrolą właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową. Skoro bowiem brak jest postanowień dotyczących jego powoływania oraz szczegółowych kompetencji, nie jest możliwe jednoznaczne stwierdzenie, czy organ – w tym wypadku Rada Wspólnoty – powołana została zgodnie z prawem, a nadto czy podejmowane przez nią działania mieszczą się w ramach jej kompetencji.

Nie jest też wiadomo w jaki sposób ci przedstawiciele mieliby komunikować się z członkami wspólnoty, których mają reprezentować oraz w jaki sposób uzyskiwaliby ich zezwolenie na prezentowanie określonego stanowiska. Na przykład: Czy przy rozbieżności zdań sami mieliby dokonywać wyboru jaki pogląd przedstawią organom wspólnoty?

Jest to tym bardziej ważne, że poprzez powołanie tego organu w istotny sposób ulega ograniczeniu prawo członków wspólnoty do bezpośredniego prezentowania swojego stanowiska w czasie jej zebrań, czy też w innej formie.

Sytuacja ta w jaskrawy sposób narusza więc zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i pozostaje w zasadniczej sprzeczności ze słusznym interesem powodów.

Przechodząc dalej, w § 2 uchwały ustalono zaś, iż właściciele lokali powołują na członków Rady Wspólnoty S. Z. w T. następujące osoby: K. D. (1), J. P., P. S., K. K., P. Ł., E. F., T. W., K. D. (2), M. B., T. G., M. A., E. C., L. F., B. S., P. R., L. M., T. Z., K. G., H. J..

Również i w powyższym zakresie uchwała godzi w interes powodów, będących właścicielami lokalu współtworzącego wspólnotę mieszkaniową. Projekt uchwały w § 2 obejmował grupę kilkunastu nazwisk – jak wskazuje treść § 1 – przedstawiciele każdego z budynków wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej S. Z.. Brak jest jednak informacji wskazujących w jaki sposób kandydatury tych osób zostały wyłonione (jedna z osób znalazła się tam nawet na zasadzie „porozumienia”). Nadto głosujący członkowie wspólnoty mieli jedynie możliwość głosowania en bloc, co wymuszało na nich oddanie głosu za albo przeciw wszystkim osobom. Mogli oni albo przyjąć zaproponowaną listę kandydatów bez żadnych zastrzeżeń, albo ją odrzucić – również bez zastrzeżeń. W konsekwencji opisany tryb wyboru członków Rady Wspólnoty jawi się jako nieprzejrzysty i w swej istocie iluzoryczny. Wybór głosujących sprowadzał się bowiem jedynie do przyjęcia bądź też odrzucenia zaproponowanej ogólnie listy kilkunastu nazwisk, bez wpływu członków wspólnoty (w tym oczywiście także powodów) na wyłanianie kandydatów do tego organu.

Z powyższego względu, wobec uznania uchwał o numerach 4/2021 i 6/2021 pozwanej Wspólnoty mieszkaniowej S. Z. ul. (...) w T. za naruszające interesy powodów, sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

Powodowie wygrali proces w całości. O kosztach orzeczono w pkt. II wyroku na podstawie art. 98 § 1 i art. 99 k.p.c., w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu, zasądzając na rzecz powodów M. K. (1) i E. K. kwoty po 577,00 zł, na które złożyły się: 1/2 opłaty od pozwu w wysokości 200,00 zł (łączna opłata 400 zł) ; wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 360,00 zł ( od każdej z uchwał, czyli łącznie 720 zł ) - ustalone na podstawie analogicznie zastosowanego § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ( Dz. U z 2018r. , poz. 265 ); opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł.

Podstawę zasądzenia kosztów po połowie stanowił art. 105 § 1 k.p.c. a contrario. Należy dodać ,że uznanie powództwa odnośnie uchwały nr 6/2021 nie stało na przeszkodzie zasądzeniu zwrotu całości kosztów procesu . Uznanie to oznacza bowiem , że wytoczenie powództwa było zasadne co do tego ,że uchwała podlega uchyleniu , a także konieczne , skoro to uchylenie nie nastąpiło poprzez własne działanie wspólnoty . Mogła ona bowiem samodzielnie uchylić tę uchwałę w przewidzianym do tego trybie.