

Sygn. akt. I C 731/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2018r.

Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie Wydział I Cywilny

W składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Eliza Nowicka - Skowrońska

Protokolant: Agnieszka Kołtuniak

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa W. M.

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

o uchylenie uchwały (...), ewentualnie o stwierdzenie jej nieważności

I. oddala powództwo w całości,

II. zasądza od W. M. na rzecz Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 377 (trzysta siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt: **I C 731/18**

UZASADNIENIE

W dniu 12 września 2016 r. (data wpływu) powód W. M. złożył pozew o uchylenie, ewentualnie stwierdzenie nieważności uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. z 19 kwietnia 2016 r. o nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania zarządu tej wspólnoty za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. w zakresie obejmującym przyjęcie przez pozwaną wspólnotę przedmiotowego sprawozdania w części obejmującej w zestawieniu przychodów i kosztów pozycję „Poniesione koszty procesowe” w zakresie kwoty 5.738,30 zł. Powód wnosił nadto o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego (pozew – k. 7 - 10, stanowisko wyrażone na rozprawie w dniu 22 listopada 2018r. – 00:01:03 nagrania – k. 137).

W uzasadnieniu powód twierdził, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz jest sprzeczna z prawem. Wskazywał, że postępowanie o ustanowienie zarządu przymusowego w pozwanej wspólnotie zostało wszczęte przez p. S., zaś powód jest jego uczestnikiem i toczy się ono przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie pod sygn. akt II Ns 701/14. Dodał, że pozwana wspólnota nie występuje w tym postępowaniu w żadnej roli procesowej, dlatego też nie wiąże się z tym żadne obciążenie finansowe wspólnoty – w szczególności kwotą 5.738,30 zł, o której mowa wyżej. Powód dodał, że ma podejrzenie, iż kwota ta stanowi wynagrodzenie pełnomocnika członków zarządu pozwanej wspólnoty, który w żadnym razie nie występuje w jej imieniu. Wskazał, że członkowie pozwanej wspólnoty nigdy nie wyrazili zgody na taki wydatek, który z resztą nie może wchodzić w zakres kosztów zarządu nieruchomości wspólnej, o którym mowa w art. 14 ustawy o własności lokali, zaś właściciel – zgodnie z art. 13 tej ustawy – są zobowiązani jedynie do ponoszenia wydatków związanych z

utrzymaniem swojego lokalu i uczestniczyć w kosztach, o których mowa w art. 14 u.w.l. Powód dodał, że pozwana wspólnota okazuje zainteresowanym swoje dokumenty, ale nie pozwala ich kopiować.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie niniejszego powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (odpowiedź na pozew – k. 37 – 38., stanowisko wyrażone na rozprawie w dniu 22 listopada 2018r. – 00:11:08 nagrania – k. 137).

W uzasadnieniu pozwana twierdziła, że nie jest prawdą, iż nie występuje ona we wskazanym przez powoda postępowaniu sądowym jako uczestnik, zaś członkowie jej zarządu 8 lipca 2015 r. zlecieli profesjonalnemu pełnomocnikowi odpłatne zastępowanie ich w przedmiotowym postępowaniu. Dodała, że członkowie zarządu mieli reprezentować tam faktycznie wolę większości członków wspólnoty, oraz, że ustalone zostało, iż koszty pełnomocnika pokrywane będą ze środków wspólnoty, ponieważ utrzymanie w zakresie składu zarządu statusu quo jest zgodne z interesem wspólnoty. Nadto pozwana wskazała, że uchwała w tym przedmiocie nie została formalnie podjęta przez członków wspólnoty, ponieważ sytuacja wymagała szybkiego działania, a sama czynność nie przekraczała zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Pozwana twierdziła też, że właściciele lokali właśnie przez przyjęcie zaskarżonej uchwały wyrazili zgodę na owo „przejęcie kosztów” na rachunek wspólnoty. Zreasumowała, że zlecenie przez członków jej zarządu profesjonalnego zastępstwa procesowego we wspomnianej sprawie celem wykazania bezzasadności wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego dla wspólnoty było zorientowane na ochronę jej interesów i niezbędne do jej normalnego i niezakłóconego funkcjonowania. Wskazała, że kwestionowane przez powoda wydatki należy zakwalifikować do kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, ponieważ są one pośrednio i bezpośrednio związane z czynnościami składającymi się na zarząd tą nieruchomością. Pozwana zanegowała, ażeby powód zgłaszał się do niej z prośbą o wgląd w dokumenty dotyczące wydatków na jej zastępstwo procesowe lub odbioru uchwał podjętych w 2016 r., czy też żądał wydania ich kopii. Prócz tego pozwana wyjaśniała, że w skład wynagrodzenia za świadczenie jej usług prawnych w 2015 r. w kwocie 5.793,30 zł, o której mowa w pozwie składały się: 3.087,30 zł wynagrodzenia za usługi prawne świadczone pozwanej wspólnotie w sprawie o ustanowienie jej zarządcy przymusowego (sygn. akt II Ns 701/14) oraz 246 zł za sporządzenie przedsądowego wezwania do zdemontowania instalacji w części wspólnej budynku, zaś w pozostałej części za usługi prawne w związku ze sprawą o uchylenie uchwał o sygn. II C 1061/14. Dodała, że na kwotę 15.075,85 zł składały się koszty sądowe, koszty zastępstwa procesowego wspólnoty lub drugiej stron w związku z przegraną.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. (okoliczność bezsporna). Powód odebrał zawiadomienie o podjęciu zaskarżonej uchwały 2 sierpnia 2016 r. (kopia listy z potwierdzeniem odbioru zawiadomienia – k. 112).

Większością głosów 67,85 % „za” pozwana wspólnota przyjęła uchwałę z 19 kwietnia 2016 r. o nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania zarządu tej wspólnoty za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. (§ 1), w którym m. in. znajduje się pozycja „Poniesione koszty procesowe” z przypisaną wartością 15.075,85 zł (kopia uchwały – k. 11, 124; informacja objaśniająca do uchwały – k. 12; projekt powziętej uchwały – k. 13; informacja o powzięciu uchwały – k. 14).

Przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie toczyła się sprawa o sygn. akt II Ns 701/14 (w postanowieniu kończącym sygn. akt: VII Ns 733/16) w przedmiocie ustanowienia w pozwanej w niniejszym procesie wspólnotie zarządcy przymusowego, w której jako uczestnicy występowali m. in. W. M. i Wspólnota Mieszkaniowa (...). Przedmiotowy wniosek został umotywowany okolicznościami, jakoby zarząd pozwanej wspólnoty naruszał regulacje prawne związane z wykonywaniem swych czynności i zasady prawidłowej gospodarki. Postępowanie to zakończyło się oddaleniem wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego w pozwanej wspólnotie mieszkaniowej. W uzasadnieniu Sąd orzekający w tej sprawie uznał, że nie została wypełniona którakolwiek z przesłanek ustanowienia dla pozwanej wspólnoty zarządcy przymusowego (kopia protokołu z rozprawy – k. 15-16; kopie akt sprawy II Ns 733/16 – k. 64-97).

Pozwana wspólnota mieszkaniowa korzysta z zastępstwa procesowego w każdej sprawie, w której występuje – również ww. sprawie o ustanowienie zarządu przymusowego. Pełnomocnictwo to zostało udzielone przez członków zarządu wspólnoty – w imieniu wspólnoty i na jej rzecz. Faktury za usługi z tym związane były wystawiane na pozwaną wspólnotę jako nabywcę. Pozwana wspólnota nie miała pisemnej umowy z reprezentującym ją pełnomocnikiem, jednak stawki za świadczone przez niego usługi były z nim uzgadniane (zeznania członka zarządu pozwanej M. S. – k. 104 – 105, faktury – k. 108-111).

W związku z tym pozwana wspólnota nabywała od Kancelarii Adwokackiej (...) w W. następujące usługi:

- 1) zastępstwo procesowe i sporządzanie pism w sprawie o sygn. akt II Ns 701/14 (łącznie) 3.087,30 zł brutto (tj. 615 zł brutto + 184,50 zł brutto + 615 zł brutto + 984 zł brutto + 615 zł brutto + 73,80 zł brutto);
- 2) zastępstwo procesowe, sporządzanie pism i analizy w sprawie o uchylenie uchwały pozwanej wspólnoty o sygn. akt II C 1061/14 (łącznie) 2.706 zł brutto (tj. 615 zł brutto + 615 zł brutto + 369 zł brutto + 246 zł brutto + 861 zł brutto);
- 3) pismo z wezwaniem lokatora do zdemontowania instalacji na tarasie 246 zł brutto.

Sąd przyznał moc dowodową, co do zasady wszystkim dowodom z dokumentów zgromadzonym w niniejszej sprawie, jak również dowodom z osobowych źródeł uznając, że stanowią one pełnowartościowy materiał dowodowy. Autentyczność i wiarygodność przedmiotowych dokumentów nie była bowiem przez strony kwestionowana – ich spór sprowadzał się jedynie do zgodności z prawem okoliczności potwierdzonych w tych dokumentach. Zeznania członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej M. S. Sąd uznał za wiarygodne i korespondujące z pozostałymi dowodami zgromadzonymi w aktach sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 716; w skrócie jako „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 myśl ust. 1a tego artykułu powództwo, o którym mowa w ust. 1, 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.

Samo zachowanie terminu na zaskarżenie przedmiotowej uchwały nie było kwestionowane przez pozwaną, jednak Sąd zwraca uwagę, że został on dochowany, albowiem ze złożonej listy potwierdzeń odbioru uchwały wynika, iż powód otrzymał ją 2 sierpnia 2016 r., zaś niniejsze powództwo wytoczył 12 września 2016 r.

W doktrynie wskazuje się, że niezgodność z prawem zaskarżonej uchwały polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej; zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (tak A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa 2003, s. 759). Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego.

Zarzut, jaki względem skarżonej uchwały formułował powód koncentrował się wokół twierdzenia, że członkowie wspólnoty mieszkaniowej nie mogą ponosić kosztów wynagrodzenia dla pełnomocnika reprezentującego w procesie sądowym członków zarządu tej wspólnoty – nie zaś samej wspólnoty.

Art. 14 u.w.l. zawiera otwarty katalog kosztów zarządu nieruchomością wspólną. W orzecznictwie wskazuje się, że przepis ten pozwala uznać, że do kosztów zarządu nieruchomością wspólną można kwalifikować także inne koszty niż wprost w nim wymienione, o ile oczywiście są one ponoszone w celu dokonywania czynności w ramach zarządu nieruchomością wspólną (por. uchw. SN z 29.5.2000 r., III CZP 10/00, OSNC 2000, Nr 12, poz. 215).

Art. 20 u.w.l. nakłada na zarząd wspólnot (lub zarządcę powołanego w trybie art. 18 u.w.l.) obowiązek zgodnego prawem prowadzenia rachunkowości wspólnoty, zobowiązując zarząd do prowadzenia pozaksięgowej ewidencji finansowej kosztów, zaliczek uiszczanych przez właścicieli na ich pokrycie oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Rozliczenia takie przedstawiane są najczęściej podczas sporządzania sprawozdania z zarządu za dany rok – zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l., zarządca, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną, obowiązany jest składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności.

Częścią składową takiego sprawozdania jest sprawozdanie finansowe wspólnoty, które zawiera koszty poniesione przez wspólnotę jako całość, a nie koszty ponoszone przez członków wspólnoty jako właścicieli odrębnych lokali. Sprawozdanie z zarządu nieruchomością musi zatem odzwierciedlać stan faktyczny, jaki wytworzył się na skutek dokonania określonych rozliczeń. W szczególności sprawozdanie finansowe za dany rok obrachunkowy to informacja na temat tego, ile środków finansowych w danym roku wpłynęło na rachunek wspólnoty, ile środków wydatkowano, ile środków zostało do dyspozycji wspólnoty. Sprawozdanie nie nakłada na wspólnotę, ani na poszczególnych jej członków, żadnych obowiązków. Tworzone jest w oparciu o system zaliczkowo – rozliczeniowy, a zatem na podstawie faktycznie poniesionych kosztów, które następnie służą do ustalania wysokości zaliczek na kolejny rok. Poniesione koszty oraz wpływy z tych zaliczek są zaś bilansowane na koniec roku kalendarzowego i uwzględniane w sprawozdaniu rocznym.

W zaskarżonym przez powoda sprawozdaniu przedstawiono, że pozwana wspólnota w 2015 r. wydatkowała na cel pt.: „Poniesione koszty procesowe” 15.075,85 zł. Pozew obejmował jedynie zakwestionowanie kwoty 5.738,30 zł z tego tytułu. Pozwana złożyła jednak do akt faktury za usługi prawne świadczone w związku z postępowaniami o sygn. akt II Ns 701/14 oraz II C 1061/14 w pełni potwierdzające wydatkowane przez nią kwoty na wskazany w tym miejscu cel.

Powód w tym zakresie kwestionował zasadność wydatkowania przez pozwaną wspólnotę kwot związanych z prowadzeniem pierwszego z ww. postępowań, tj. o ustanowienie zarządcy przymusowego dla pozwanej wspólnoty. W ocenie Sądu nie miał jednak racji, albowiem ustalono, iż uczestnikiem tego sporu i beneficjentem obsługi prawnej, której koszt zawarto w sprawozdaniu była właśnie pozwana wspólnota mieszkaniowa (co potwierdzają złożone do akt faktury za profesjonalne usługi prawne świadczone w tym postępowaniu oraz zeznania M. S.- członka zarządu wspólnoty). Nie ma tu więc większego znaczenia ewentualna nieścisłość, iż samo pełnomocnictwo zostało wystawione przez członków zarządu pozwanej, i że sąd rejonowy zasądził na ich rzecz zwrot kosztów postępowania. Z samego kontekstu sprawy, jak również potwierdzenia przez przesłuchiwanych świadków wynika, iż w tym zakresie członkowie zarządu działali jako zarząd – organ pozwanej wspólnoty i wykonywali czynność z zakresu prowadzenia jej spraw i reprezentacji (udzielenie pełnomocnictwa procesowego). Zostało to zresztą potwierdzone samymi fakturami, w których jako nabywca usług figurowała pozwana wspólnota, a nie członkowie zarządu jako osoby fizyczne.

Nie budzi wątpliwości Sądu również sam cel, na jaki wydatkowane były przedmiotowe kwoty, albowiem prowadzenie spraw sądowych, w których występuje wspólnota mieszkaniowa w sposób wręcz oczywisty zalicza się do uzasadnionych kosztów jej działalności i powinno znaleźć odzwierciedlenie w sprawozdaniu finansowym zarządu. Nie ma tu znaczenia, że po przeciwnej stronie procesowej lub jako uczestnik o odmiennych interesach może występować członek takiej wspólnoty, który wnosi o uchylenie uchwały zatwierdzającej taki wydatek w sprawozdaniu (jak miało to miejsce w niniejszej sprawie).

Istotą wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego dla wspólnoty mieszkaniowej, o którym mowa w art. 26 u.w.l. jest usunięcie stanu rzeczy, w którym brak jest podmiotu legitymowanego przez właścicieli lokali do sprawowania zarządu nieruchomością bądź też zaniebdania powołanego zarządu są na tyle rażące, że uzasadniają interwencję w tym zakresie, zakończoną stosowną decyzją sądu. Prawidłowe ustanowienie zarządu, bądź też – jak miało to miejsce w tym przypadku – potwierdzenie prawidłowości jego działań ma kapitalne znaczenie dla bezpieczeństwa obrotu prawnego, którego członkiem jest pozwana wspólnota mieszkaniowa. Zarząd jest bowiem organem prowadzącym jej sprawy i reprezentującym ją na zewnątrz. Tak też formalne potwierdzenie tej prawidłowości (co też miało miejsce wskutek

oddalenia przedmiotowego wniosku) jak najbardziej wpisuje się jako uzasadniony wydatek, który powinien znaleźć odzwierciedlenie w sprawozdaniu finansowym wspólnoty.

Sąd doszedł więc do przekonania, że zaskarżona uchwała pozwanej wspólnoty nr (...) nie narusza zasad prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną, czy też interesów członków wspólnoty, nie dzieląc tym samym argumentacji i oceny powoda w formułowanym przez niego wywodzie. Dlatego też powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu.

Prócz żądania uchylenia zaskarżonej uchwały powód sformułował również żądanie ewentualne stwierdzenia jej nieważności, które znajduje umocowanie w normach z art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. Zgodnie bowiem z treścią art. 58 § 1 k.c., uchwała jako czynność prawna sprzeczna z ustawą lub mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, zaś w myśl art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Powód w niniejszej sprawie w zasadzie nie sformułował jakichkolwiek zarzutów, które by wskazywały na sprzeczność zaskarżonej uchwały z ustawą lub jej cel w postaci obejścia prawa – nie mówiąc już o udowodnieniu zaistnienia którejkolwiek z tych okoliczności. Żądanie powoda w tym zakresie było w zasadzie puste, albowiem jego wywód koncentrował się wokół przesłanek ewentualnego uchylenia zaskarżonej uchwały. Sąd nie dopatrył się również z urzędu czegokolwiek, co by wskazywało na nieważność przedmiotowej uchwały jako czynności prawnej sprzecznej z wymogami z art. 58 § 1 k.c. Dlatego też i to żądanie podlegało oddaleniu przez Sąd w całości.

O kosztach sądowych Sąd orzekł w oparciu art. 98 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c., zasądzając od powoda na rzecz pozwanej kwotę 377 zł, na którą składają się: 360 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa profesjonalnego pełnomocnika (zgodnie z pkt 1 ust. 1 § 8, aktualnego na dzień wniesienia powództwa, Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz. U. z 2015 r., poz. 1800) oraz 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Mając wszystko powyższe na względzie i na podstawie przywołanych przepisów Sąd orzekł jak w sentencji.

ZARZĄDZENIE

(...)