

Sygn. akt: I C 92/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tadeusz Trojanowski
Protokolant:	sekr. sądowy Anna Szpręgiel

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2017 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa M. K. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G.

o uchylenie uchwał

1. oddała powództwo o uchylenie uchwały z dnia 6 marca 2015 roku w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2014 rok;
2. oddała powództwo o uchylenie uchwały z dnia 13 sierpnia 2015 roku w przedmiocie odwołania członka zarządu;
3. uchyła uchwałę z dnia 13 sierpnia 2015 roku w przedmiocie wydzierżawienia części działki nr (...);
4. uchyła uchwałę z dnia 13 sierpnia 2015 roku w sprawie wykonania bramy wjazdowej na teren nieruchomości;
5. oddała powództwo o uchylenie uchwały z dnia 13 sierpnia 2015 roku w przedmiocie zatrudnienia kancelarii prawniczej;
6. oddała powództwo o uchylenie uchwały z dnia 4 grudnia 2015 roku w przedmiocie wydzierżawienia części działki nr (...);
7. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 180,00 (sto osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
8. przyznaje radcy prawnemu E. S. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach wynagrodzenie w kwocie 180,00 (sto osiemdziesiąt) złotych, podwyższonej o stawkę podatku od towarów i usług, za reprezentowanie powódki w postępowaniu jako pełnomocnik z urzędu.

SSO Tadeusz Trojanowski

Sygn. akt I C 92/15

UZASADNIENIE

Powódka M. K. (1) wniosła o uchylenie następujących uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...)

- z 6 marca 2015 roku w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego wspólnoty za rok 2014;

- czterech uchwał datowanych na dzień 13 sierpnia 2015 roku: w sprawie odwołania członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej, w sprawie wydzierżawienia części działki niezabudowanej nr (...), w sprawie wykonania bramy wjazdowej na teren nieruchomości, w sprawie zatrudnienia kancelarii prawniczej do reprezentowania wspólnoty przed Sądem Okręgowym w Gliwicach;

- uchwały z 4 grudnia 2015 roku w sprawie dzierżawienia części działki nr (...) właścicieli lokali w pozwanej wspólnocie;

Odnosnie uchwały z 6 marca 2015 roku powódka wskazała, iż zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, interes powódki jak i pozostałych członków wspólnoty. Precyzując uzasadnienie powódka wskazała, iż w rozliczeniu kosztów eksploatacji pojawiają się pozycje wskazujące na to, iż Wspólnota sfinansowała prowadzenie robót budowlanych poza terenem do niej należącym; powódka podała przykłady takich robót. Niektóre z tych prac nie zostało zgłoszone organom administracyjnym i zostały wykonane bez zgody właścicieli działek, na których zostały przeprowadzone. Kosztami tych prac została obciążona pozwana wspólnota, zostały one poniesione z funduszu eksploatacyjnego oraz z funduszu remontowego co w odczuciu powódki nosi znamiona wyłudzenia i defraudacji. Podjęcie zaskarżonej uchwały sankcjonującej powyższe działania jest sprzeczne z prawem, narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością, naraża członków wspólnoty na odpowiedzialność cywilną i karną.

Odnosnie uchwał z 13 sierpnia 2015 roku zdaniem powódki nie zostały one podjęte na zebraniu wspólnoty w dniu 13 sierpnia 2015 roku albowiem w trzech z czterech skarżonych uchwał przedstawiciel gminy G. złożył głos z datą 17 sierpnia 2015 roku (zarzut wybiórczego głosowania na zebraniu); nadto Gmina jako właściciel nieruchomości winna powstrzymać się od głosu będąc bezpośrednio zainteresowana rozstrzygnięciem korzystnym dla miasta a nie dla mniejszościowych członków wspólnoty. Powódka wskazała, iż za pięciu właścicieli reprezentujących łącznie 14,7 % udziałów podpisała się jedna osoba – M. K. (2). Osoba ta nie jest członkiem rodzin wskazanych osób, nie jest członkiem wspólnoty; powódka podejrzewa iż pełnomocnictwa jakimi dysponowała zostały wystawione in blanco. Dalej powódka wskazała, iż omawiane pełnomocnictwa upoważniają M. K. do oddania głosów w sprawie podjęcia uchwał wymienionych w porządku zebrania oraz w tym porządku nie wymienionych co w ocenie powódki umożliwia na procesowanie uchwał niezgodnie z prawem. Dalej powódka wskazała, iż za osoby A. R. (1) oraz R. J. głosowała jedna osoba mimo, iż każda z nich posiada połowę lokalu w związku z tym brak jest podstaw do przyjęcia iż jedna osoba może reprezentować udział obojga ww. osób (ta kwestia przestała być sporna w toku procesu).

Wniosek o zwołanie zebrania wspólnoty pojawił się w czasie gdy powódka była na urlopie. Wniosek ten nie zawiera daty sporządzenia, daty wpływu, braku w porządku obrad punktu o odwołaniu zarządu bądź członka zarządu. O terminie zebrania powódka została początkowo powiadomiona niezgodnie z ustawą (pocztą elektroniczną); prawidłowo sformułowane zawiadomienie wysłane zostało pocztą i podjęte przez powódkę 11 dni po przeprowadzonym zebraniu. Zwołanie zebrania z pominięciem niektórych członków wspólnoty w tym powódki miało na celu przeforsowanie przez jednego z właścicieli lokali Gminy G., będącego właścicielem podwórka przyległego do wspólnoty oraz większości działek okalających wspólnotę wydzierżawienia terenu podwórka a co za tym idzie zrzucenia na wspólnotę odpowiedzialności za jego stan techniczny. Wcześniej w 2013 roku została podjęta uchwała o zabudowie bramy we wspólnocie która w znacznym stopniu ograniczy wszystkim mieszkańcom G. jak i przyjezdnym dostęp do działki zabudowanej garażami oraz budynkami użytkowymi, posadowionej na końcu podwórka. Nieruchomości te są wynajmowane przez gminę przedsiębiorcom oraz mieszkańcom sąsiednich nieruchomości. Przeprowadzenie kolejnej uchwały w przedmiocie zabudowania bramy i uwarunkowanie jej dzierżawą podwórka pozwala na niekorzystne rozwiązania dla wspólnoty, niesie za sobą duże ryzyko finansowe w postaci przerzucenia na wspólnotę odpowiedzialności za np. zniszczenie mienia, uszkodzenie pojazdów, co jest wysoce prawdopodobne z uwagi na stan nawierzchni podwórka jak i warstwy podziemnej ; w przeszłości dochodziło w tym miejscu do pojawiania się lejów w ziemi, do których wpadały samochody. Przez zaniedbania miasta dochodzi

do systematycznego niszczenia nieruchomości, za co miasto nie poniosło odpowiedzialności. Wspólnota została wprowadzona w błąd co do możliwości zmodernizowania podwórka po jego dzierżawie.

Zawarciu niekorzystnej umowy dzierżawy sprzyjało podjęcie uchwały o odwołaniu powódki z zarządu wspólnoty. W chwili obecnej zarząd wspólnoty liczy 3 osoby co jest niezgodne z inną uchwałą w przedmiocie składu zarządu (4 osoby po 2 z każdego budynku).

Uchwała w sprawie wydzierżawienia części niezabudowanej działki nr (...) zawiera bezwarunkową zgodę na wydzierżawienie nieruchomości od Gminy G.. W uchwale brak jest warunków wydzierżawienia tj. ceny, obowiązków dzierżawcy, odpowiedzialności za szkody, sposobu rozliczenia nakładów. Stan taki godzi w interesy wspólnoty i powódki zwłaszcza, że nieruchomość jest w złym stanie i wymaga nakładów finansowych i umożliwia w sposób nieograniczony skonkretyzowanie tych obowiązków ze szkodą dla mniejszościowych udziałowców wspólnoty. W chwili obecnej obowiązek remontu spoczywa na mieście.

Wejście w życie uchwały w sprawie wykonania bramy wjazdowej na teren nieruchomości jest uzależnione od zawarcia umowy dzierżawy tj. od wykonania uchwały poprzednio omówionej. Uchyła ona poprzednie uchwały w zakresie wykonania drewnianej bramy wjazdowej. Powódka wskazała, iż nie można uchylić uchwały bezwarunkowej uchwałą warunkową co stwarza stan niepewności prawnej dla wspólnoty. Ponieważ uchwała ta wskazuje konkretną kwotę za wykonanie bramy, wskazuje to na konkretne uzgodnienia z wykonawcą zanim przedłożono pod obrady projekt tej uchwały. Z kolei uchwała w sprawie zatrudnienia kancelarii prawniczej jest świadomym działaniem na szkodę powódki albowiem jako członek wspólnoty poniesie ona nieokreślone koszty zatrudnienia kancelarii w sprawie o uchylenie uchwały z 6.03.2015 r.

Odnośnie uchwały w sprawie odwołania członka zarządu powódka wskazała, iż nie została ona wymieniona w porządku obrad, o jej podjęciu nie powiadomiono powódki jako członka zarządu, nie zawiera uzasadnienia. Jej podjęcie pozwoliło na podjęcie pozostałych zaskarżanych uchwał; nadto umożliwiło zarządowi wspólnoty podjąć działania związane z zaskarżoną odrębnie uchwałą z 6 marca 2015 roku w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego wspólnoty.

Odnośnie uchwały z 4 grudnia 2015 roku uzasadnienie pozwu jest zbieżne z uzasadnieniem co do uchwały z 13 sierpnia 2015 roku. Powódka dodatkowo wskazała, iż została ona podjęta po wydaniu przez tutejszy Sąd postanowienia o zabezpieczeniu w zakresie uchwały z 13 sierpnia 2015 roku o wydzierżawieniu działki (...). Zakres zabezpieczonej i podjętej uchwały jest tożsamy. Podjęcie tożsamej uchwały z uchwałą z 13 sierpnia 2015 roku w ocenie powódki miało na celu złamanie prawa a przynajmniej jego obejście. Wątpliwości budzi data uchwały albowiem znajdują się na niej trzy różne daty. Nadto nie jest dookreślony przedmiot dzierżawy (granice części dzierżawionej działki).

Pozwana w odpowiedzi wniosła o oddalenie powództwa oraz obciążenie powódki kosztami procesu.

W uzasadnieniu co do uchwały z 6 marca 2015 roku wskazała, że zakwestionowane przez powódkę prace zostały wykonane osobiście przez członka zarządu wspólnoty A. R. (1) na terenie należącym do gminy. Zakres robót został uzgodniony z pozostałymi właścicielami lokali, wyjątkiem powódki która nie bierze udziału w spotkaniach właścicieli lokali; wspólnota została jedynie obciążona kosztem zakupu materiałów w kwocie 1579, 89 zł. Wykonanie robót było w interesie wspólnoty jako konieczne; nie nosiło ono znamion defraudacji. Właściciel przyległego terenu nie zakwestionował wykonanych prac; Gmina głosowała za zaskarżoną uchwałą. Wspólnota chciała niejednokrotnie wydzierżawić czy wykupić teren przed oficyną albowiem budynek oficyny został sprzedany po obrysie; nie należy do niego teren przyległy. Działania powódki skutecznie uniemożliwiają pozwanej dzierżawę lub zakup tego terenu jednocześnie utrudniając mieszkańcom budynku oficyny normalne funkcjonowanie.

Odnośnie uchwał z 13 sierpnia 2015 roku pozwana wskazała, iż zarzuty powódki są nietrafne. Udzielone przez niektórych właścicieli lokali pełnomocnictwa są prawidłowe. Powódka nie wykazała, iż zwołanie zebrania z naruszeniem art. 32 ustawy o własności lokali miało wpływ na treść uchwał. Ewentualny głos powódki przeciw uchwałą nie miałby wpływu na wyniki głosowania. Uchwały nie naruszają zasad prawidłowego zarządu nieruchomością.

Zawarcie umowy dzierżawy zmierza do poprawienia funkcjonalności nieruchomości co jest w interesie wspólnoty. Dopuszczalne jest podejmowanie uchwał warunkowych (uzależniających swą skuteczność od zajścia innych zdarzeń). Wspólnota ma prawo do korzystania z profesjonalnej obsługi prawnej; powódka będąc członkiem wspólnoty musi liczyć się z koniecznością ponoszenia kosztów tej obsługi.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana wspólnota jest użytkownikiem wieczystym działki nr (...) położonej przy ul. (...) o powierzchni 0,0485 ha zabudowanej budynkiem dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą (...). Powódka jest współwłaścicielką lokalu mieszkalnego w tym budynku.

Budynek został sprzedany po obrysie. Przyległe tereny (podwórze, działka przed bramą wjazdową) stanowią własność innego podmiotu – Gminy G.. Pozwana wspólnota dysponuje bramą wjazdową (przejazdem z ulicy) przez którą można dostać się do pomieszczeń położonych w głębi podwórza: oficyn, garaży, budynków firm. Podwórze jest zlokalizowana na działce (...) stanowiącej własność Gminy G.. Również własnością gminy G. jest obszar bezpośrednio przed wjazdem na podwórze (działka (...)).

Podwórze było w złym stanie technicznym; jego właściciel nie podejmował czynności zmierzających do poprawy jego stanu. Powodowało to niedogodności dla wspólnoty: po burzy lub deszczu piwnice wspólnoty były regularnie zalewane; tworzyła się pleśń. Istniejące na podwórzu odwodnienie nie spełniało swojej funkcji albowiem w razie jego zatkania i nieodetkania na czas woda przelewała się przez wjazd do wspólnoty. Z protokołów kontroli stanu technicznego budynku wynika, że zalecano wymianę okien oraz drzwi wejściowych; na klatce schodowej: wymianę okien, remont instalacji elektrycznej, ocieplenie bramy przejazdowej, naprawę murów oraz balustrady w II oficynie, wymianę drzwi w drugiej oficynie; w piwnicach wykonanie izolacji przeciwwilgociowej murów oraz uzupełnienie posadzek; wokół budynku: wyrównanie nawierzchni podwórka, udrożnienie odpływów wód opadowych. W 2014 roku odnośnie dojścia do budynku oraz terenu przyległego stwierdzono zły stan techniczny drogi wewnętrznej utrudniającej komunikację w okresie deszczowym zalecając wykonanie nawierzchni z kostki brukowej na odpowiedniej podbudowie. Identyczne zalecenia wydano w stosunku do terenów przyległych do oficyny.

Z uwagi na powyższą sytuacją członek zarządu pozwanej wspólnoty A. R. (1) we własnym zakresie wykonał szereg prac przy czym wykonano je na gruncie nienależącym do wspólnoty. A. R. inicjatywy tej nie skonsultował z pozostałymi członkami wspólnoty. Wykonano trzy odwodnienia: wyczyszczono stare odwodnienia i uzupełniono je o nowe (k.241); wymieniono ogrodzenie: cegły które się sypały obmurowano betonową płytą elewacyjną oraz płytami ażurowymi w miejsce starych płyt z pęknięciami(k.459) oraz w miejsce przegniłych desek przy wejściu do oficyny(k.241), wymieniono nawierzchnię pod kubłami na śmieci dając tam kratkę betonową gdyż kubły na kocich łbach wywracały się; kocie łby ze starej nawierzchnię zachowano w rogu podwórza albowiem wspólnota planuje w przyszłości odtworzyć zabytkowy charakter podwórza. Roboty te zostały wykonane nieodpłatnie; część materiałów A. R. użyczył; za pozostałe przedstawił zarządcy wspólnoty rachunki na podstawie których zarządca zwrócił mu pieniądze; dotyczy to wylewek betonowych, wycieraczki stalowej, kanału polimerowego (k. 255), zaprawy klejącej, wpustu podwyższenia z rusztem, kostki, elewacji, płyt ażurowych, elementów szalunkowych do nadproży, wkrętów. Roboty te były wykonane na cudzym gruncie; wyremontowany płot znajdował się poza granicą geodezyjną działki, wykonanie tych prac było konieczne dla bezpieczeństwa mieszkańców wspólnoty. Gmina G. jako właściciel podwórza nie zgłaszała z tego tytułu żadnych zastrzeżeń. Koszt tych prac był znikomy w porównaniu ze skalą innych ewidentnych potrzeb remontowych wspólnoty. W innej sytuacji wykonania prac poza terenem wspólnoty powódka nie oponowała, przykładem tego jest uchwała z 22 marca 2013 roku na mocy której wspólnota wyraziła zgodę na przycięcie drzew znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie budynku głównego Wspólnoty na własny koszt; za uchwałą zagłosowali właściciele skupiający większość udziałów w tym powódka.

W dniu 6 marca 2015 roku pozwana wspólnota podjęła uchwałę na mocy której postanowili zatwierdzić sprawozdanie finansowe za rok 2014 a tym samym udzielić absolutorium zarządowi. W sprawozdaniu finansowym znajdowały się koszty stanowiące zwrot wydatków przyznany A. R.. Uchwała została podjęta w wyniku głosowania; za jej podjęciem

głosowali właściciele skupiający 70,99 % udziałów. Zawiadomienie powódki o terminie zebrania datowane jest na 26 lutego 2015 roku.

Z rozliczenia kosztów wspólnoty za 2014 rok wynika, iż rok ten zamknął się nadwyżką 15630, 59 zł; stan na rachunku wynosił 31 553, 05 zł w tym na rachunku bieżącym 8034, 62 zł; reszta na lokacie 23518,43 zł. Zobowiązania wynosiły 23593, 71 zł w tym z tytułu kredytu bankowego 7671, 25 zł. Koszty eksploatacyjne wynosiły 7654, 18 zł, na funduszu remontowym 14314, 51 zł (k. 75); koszty zarządu zamknęły się kwotą 10251, 60 (849, 36 zł – 908, 64 zł miesięcznie); sprzątnięcia 4606,50 zł (437, 75 zł miesięcznie); utrzymanie czystości 5467, 36 (460,88 zł miesięcznie); zimna woda 4062, 25 zł, odprowadzanie ścieków 6189, 35 zł, wywóz śmieci 3324 zł (277,45 zł miesięcznie). Przychody finansowe (odsetki) wyniosły 289,07 zł; zwrot podatku CIT 326 zł; na eksploatację przeznaczono nadwyżkę z 2013 roku 2880, 56 zł. Wspólnota nie poniosła kosztów prowizji bankowych, przeglądów kominiarskich, ubezpieczenia. Wynik finansowy wyniósł 1316,08 zł (k. 76)

Wspólnota podejmowała działania mające na celu pozyskanie terenu wokół budynku celem poprawy funkcjonalności korzystania z budynku. Pojawiła się dwie koncepcje rozwiązania tego problemu. Pierwszą, którą lansowała gmina G. było zawarcie umowy dzierżawy działki (...) (podwórza). W dniu 23 października 2012 roku pozwana wspólnota podjęła uchwałę na mocy której wyraziła chęć dzierżawy części działki nr (...) z przeznaczeniem na poprawę warunków zagospodarowania i eksploatacji budynków wspólnoty. Granice dzierżawionej działki miały przebiegać po linii ściany szczytowej oficyny nr 2. Za podjęciem uchwały głosowali wszyscy właściciele lokali(k.259).

Drugą z koncepcji było dążenie do ustanowienia wzajemnych służebności przechodu oraz przejazdu między wspólnotą a gminą G. oraz przerzucenie na właściciela – Gminę G. obowiązku wyremontowania nawierzchni działki (...). W dniu 19 listopada 2013 roku wspólnota na mocy uchwały wyraziła zgodę na ustanowienie wzajemnej służebności dojścia i dojazdu. Uchwałę przyjęto jednogłośnie. W związku z jej podjęciem prezydent Miasta G. zarządzeniem z 18.02.2014 roku wyraził zgodę na ustanowienie nieograniczonej w czasie służebności przejścia i przejazdu dla każdorazowego właściciela/użytkownika wieczystego działki (...) obręb S. po działce nr (...) w zamian za ustanowienie służebności polegającej na prawie przejścia i przejazdu po działce nr (...) oraz możliwości korzystania z części działki nr (...) dla każdorazowego użytkownika wieczystego działki nr (...). Służebność obciążająca działkę nr (...) oraz działkę nr (...) przebiegać miała pasem biegnącym w kierunku południowo – zachodnim od ul. (...) następnie w świetle bramy budynku przy ul. (...) natomiast służebność obciążająca działkę nr (...) polegać ma na korzystaniu z części działki w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie pozwanej wspólnoty wyłączając budynki znajdujące się na działce (...) które na stałe związane są z gruntem oraz nie utrudniający swobodnego korzystania z działki nr (...) każdorazowym jej właścicielom/użytkownikom wieczystym. W korespondencji między miastem a wspólnotą ówczesny zarządca sugerował konieczność rozszerzenia zakresu służebności korzystania z działki (...) o obszar do końca podwórza. Gmina G. takiej możliwości nie wykluczała; uzależniała to od wyceny planowanych służebności oraz przeprowadzenia wzajemnych rozliczeń w tym zakresie. Za ustanowieniem wzajemnych służebności opowiadała się m. in. powódka przy czym nie wyraziła ona zgody na jakąkolwiek ich wycenę i jakiegokolwiek rozliczenia. Była rozważana również możliwość wykupu działki. W dniu 6 marca 2015 roku wspólnota podjęła uchwałę na mocy której wyraziła zgodę na nabycie przyległych nieruchomości gruntowych umożliwiających spełnienie wymogów przewidzianych dla działek budowlanych – części działki nr (...) obręb S..

Wspólnota dążyła do uniemożliwienia wjazdu na podwórze osobom niepowołanym poprzez zamontowanie bramy wjazdowej. Początkowo rozważano bramę drewnianą (podjęto w tym celu stosowną uchwałę). Ostatecznie na zebraniu w dniu 13 sierpnia 2015 roku pozwana wspólnota podjęła szereg uchwał na mocy których:

1. wyraziła zgodę na zatrudnienie kancelarii prawnej do reprezentowania pozwanej przed Sądem Okręgowym z powództwa M. K. (1) (do sprawy I C 92/15),
2. uchyliła uchwałę z 2 lipca 2014 roku oraz z 22 lipca 2013 roku w zakresie wykonania bramy wjazdowej drewnianej decydując się na bramę stalową za cenę około 11 000 zł brutto, stylizowaną na bramę kutą, otwierana do środka na prawą stronę; uzależniając wykonanie bramy od podpisania umowy dzierżawy działki nr (...);

3. wyraziła zgodę na zawarcie umowy dzierżawy części (wydzierżawienie) niezabudowanej działki nr (...) wg załącznika mapowego; umowę podpisuje Zarząd Wspólnoty; dzierżawa podyktowana jest koniecznością poprawienia funkcjonalności zagospodarowania nieruchomości;

4. odwołała powódkę z funkcji członka zarządu precyzując przy tym, iż zarząd wspólnoty składa się z trzech osób: T. E., A. R. (1), G. M.. Wszystkie uchwały zapadły większością głosów liczona według wielkości udziałów przy czym za niektórych właścicieli głos oddała upoważniona przez nich osoba – M. K. (2)

Zawiadomienie powódki o terminie zebrania datowane jest na 5 sierpnia 2015 roku. powódkę nadto powiadomiono drogą mailową. Powódka sprzeciwiała się zwoływaniu zebrania argumentując, iż uchwała w sprawie bramy wjazdowej jest już podjęta i czeka na realizację a nadto nie ma mowy o jakiegokolwiek zmianie sposobu i formy prawnej użytkowania nieruchomości stanowiącej podwórko wspólnoty a stanowiącej własność gminy G.. Sąd ustalił, iż powszechną praktyką było, że o zebraniach wspólnoty powiadamia się poprzez wrzucenie korespondencji do skrzynek, ewentualnie listami poleconymi jeżeli było wiadomo że właściciel nie opróżniał skrzynki lub e – mailami jeżeli właściciel takowy podał. Zawiadomienia zawierały datę, godzinę, miejsce zebrania oraz materie do omówienia na zebraniu. Do zawiadomień nie dołączało się projektów uchwał.

Motywy zmiany treści uchwały w przedmiocie bramy z drewnianej na metalową był fakt, iż przy bramie drewnianej nie mieściły by się w przejeździe wjeżdżające auta. Cena bramy drewnianej wahała się od 14 – 17 (sosnowa) do 21 – 23 (dębowa) tysięcy złotych. Cena bramy metalowej wynosiła około 8500 zł wraz z montażem siłowników oraz klawiaturą domofonu. Miasto G. chcąc „przymusić” wspólnotę do zawarcia umowy dzierżawy działki uzależniało zgodę na zamontowanie bramy od zawarcia umowy dzierżawy działki. Wspólnota podjęła uchwałę w przedmiocie bramy żelaznej mimo wcześniejszej uchwały o bramie drewnianej (poprzedni zarządca wspólnoty nie poinformował o tym głosujących k.460).

W dniu 4 grudnia 2015 roku wspólnota uchwaliła, iż wyraża zgodę na dzierżawę niezabudowanej działki nr (...) wg załącznika mapowego. Umowę dzierżawy podpisze zarząd wspólnoty. Dzierżawa podyktowana jest poprawieniem funkcjonalności zagospodarowania nieruchomości. Uchwałę podjęto w trybie indywidualnego zbierania głosów. Za podjęciem uchwały opowiedzieli się właściciele skupiający większość udziałów. Powódka odmówiła oddania głosu (podpisania się pod uchwałą). W chwili zamykania rozprawy umowa nie była zawarta.

Dnia 23 maja 2016 roku pozwana w drodze uchwały nr(...) uchyliła uchwałę z 13 sierpnia 2015 roku w przedmiocie dzierżawy części działki pod oficynami oraz z 4 grudnia 2015 roku w całości (większością udziałów). Uchwałą nr 1 z tego samego dnia pozwana w związku z rezygnacją członka zarządu wspólnoty zmieniła sposób reprezentacji zarządu wspólnoty zgodnie z ustawą o własności lokali uchyliła uchwałę nr (...) z 31 marca 2016 roku. Motywem podjęcia uchwały było umożliwienie podejmowania decyzji przez zarząd wspólnoty. (większością udziałów). Uchwałą nr (...) powołano dwuosobowy zarząd w składzie (...) oraz B. K..

(dowody: odpis księgi wieczystej (k. 18 - 19), wypis rejestru gruntów (k. 16 - 17), umowa o sprawowanie zarządu nieruchomości wspólnej (k. 10 - 15), zawiadomienia o rocznym zebraniu właścicieli na którym przyjęto uchwałę w przedmiocie sprawozdania finansowego k. 6; uchwała z dnia 6 marca 2015 roku (k. 20), kopie rozliczenia konta eksploatacja i kopie rozliczenia konta firmowego (k. 7 - 10), uchwała powołująca członków zarządu, dokumentacja fotograficzna (k. 227 - 233), dokumenty złożone przy piśmie pełnomocnika pozwanego z 18.08.2015r. (k. 54 - 184), dokumenty wskazanych przez powódkę na stronie 2 pisma z 7 września 2015 roku (k. 252 - 258), dokumentacja z przeglądów technicznych rocznych z ostatnich 5 lat oraz z przeglądu technicznego 5-letniego budynku wspólnoty (k. 277 - 295), cztery uchwały z 13 sierpnia 2015 roku wskazanych w dołączonych aktach IC 238/15 (k. 271 - 274), pełnomocnictwa wystawione przez R. M. (1), M. M., R. M. (2), Ż. K. i G. M. - (k. 437 - 443), lista obecności na zebraniu rocznym w dniu 13 sierpnia 2015 roku (k. 275), wniosek o zwołanie zebrania, wydruk z poczty mailowej i wezwanie na zebranie wraz z kopertą (k. 268 - 270), zeznania świadka G. P. (P.) (k. 326 - 328), zawiadomienie o zebraniu z 22 maja 2015 roku (k. 265), zeznania świadka R. S. (k. 328 - 330), zeznania świadka T. E. (k. 455 - 457), zeznania świadka G. M.

k. 457 – 459, zeznania świadka J. K. k. 502 – 504, przesłuchanie stron k. 459 – 461; 504; korespondencja Wspólnoty z Gminą w zakresie remontów na działce (...) oraz służebności i sprzedaży tejże działki (k. 262 - 263)

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 25 ust. 1 oraz 1a ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali 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, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Roszczenia powódki zasługiwały na częściowe uwzględnienie. Ostatecznie pod rozstrzygnięcie poddano sześć różnych uchwał z trzech różnych spraw (dwie późniejsze sprawy przyłączono do trzeciej, najwcześniej wszczętej). Zaskarżone uchwały miały różny charakter – od personalnych, dotyczących kwestii incydentalnych aż po najpoważniejsze upoważniające zarząd wspólnoty do zaciągnięcia zobowiązań z tytułu umowy dzierżawy.

Analizując treść i charakter każdej z zaskarżonych uchwał Sąd doszedł do wniosku, że główną osią sporu w niniejszej sprawie który przeniósł się do Sądu ze wspólnoty była kwestia w jaki sposób wspólnota ma dążyć do poprawy funkcjonalności korzystania ze swojego budynku wraz z oficynami. Rysowały się dwie zasadnicze koncepcje: pierwsza którą lansowała w niniejszym procesie powódka polegająca na uniknięciu dzierżawy działki nr (...), przerwaniu odpowiedzialności za stan tej działki na właściciela – gminę G., uregulowanie praw i obowiązków członków wspólnoty oraz osób trzecich za pomocą wzajemnych odpowiednio ukształtowanych służebności przechodu/przejazdu o ile nie doszłoby do wykupu działki, który przez krótki czas również był rozważany. Druga z koncepcji zakładała dzierżawę odpowiedniej części działki (...) celem jej zagospodarowania dla potrzeb wspólnoty. Genezą obu koncepcji a co za tym idzie genezą sporu jest sposób uwłaszczania wspólnot powstałych w centrach miast w początkach ich powstawania w tym pozwanej wspólnoty. Budynek wraz z oficynami został sprzedany po obrysie. Wspólnota dysponuje bramą wjazdową oraz przejazdem mieszczącymi się w obrysie budynku. Podwórze stanowi już grunt cudzy z którego korzystają zarówno członkowie wspólnoty, sama wspólnota jako osobny podmiot oraz osoby trzecie takiej jak najemcy garażów, klienci przedsiębiorstw mających swoje lokale w tymże podwórzu. W sprawie ujawniła się polityka właściciela działki (...) - Gminy, polegająca na unikaniu inwestycji w działki stanowiące podwórze i preferowaniu zawierania ze wspólnotami umów dzierżawy, co przerzuca na wspólnotę jako potencjalnego dzierżawcę ciężar utrzymywania działki w stanie nie pogorszonym, zdejmując obowiązek ten z Gminy G., przy czym nie pozbawia gminy G. zwierzchności właścicielskiej nad działką. Należy się liczyć z tym iż wspólnota jako dzierżawca może być odpowiedzialna za potencjalne szkody wyrządzone na skutek złej jakości nawierzchni (np. urwane zawieszania); powódka wskazywała na kilka wypadków gdy narzekano na dziury w nawierzchni lecz nie wskazywała, by zgłaszano szkody a tym bardziej by zgłaszano pozwanej wspólnocie roszczenia odszkodowawcze (jeżeli nawet to wspólnota nie jest ich adresatem albowiem w chwili zamykania rozprawy nie była jeszcze dzierżawcą). Intencją wspólnoty jednak jest właśnie utrzymywanie nawierzchni w należyłym stanie.

Obie koncepcje zagospodarowania (poprawy funkcjonalności) budynku wspólnoty są w ocenie Sądu w świetle prawa równoprawne. Wspólnota ma prawo wybrać jedną z nich i ją realizować. Specyfika procesów o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej nie pozwala Sądowi oceniać w realiach konkretnej sprawy gospodarczego sensu tego rodzaju wyboru. Każde takie działanie byłoby nieuprawnioną ingerencją w gospodarkę wspólnoty. Sąd jest takim wyborem związany; może w ramach orzekania jedynie usuwać rozwiązania szeroko rozumiane jako złe w rozumieniu art. 25 ustawy o własności lokali (funkcja kasatoryjna). Z tego też względu rola Sądu ograniczała się do zbadania obu uchwał pod kątem zachodzenia przesłanek ich uchylenia w świetle wyżej wskazanego przepisu.

W pierwszej kolejności należało zatem rozważyć uchwały bezpośrednio związane z umową dzierżawy działki nr (...) (punkty 3 i 6 wyroku). Uchwała z 13 sierpnia 2015 roku w tym przedmiocie była przedmiotem szczególnego zainteresowania Sądu w toku postępowania zabezpieczającego. Wstrzymane zostało wprawdzie jej wykonanie lecz

nie została ona przez samą wspólnotę w sposób skuteczny wyeliminowana z obrotu prawnego choć w ocenie Sądu taka była intencja pozwanej wspólnoty przy podejmowaniu uchwały z 4 grudnia 2015 roku. Rozpoznając wniosek o jej zabezpieczenie Sąd w uzasadnieniu postanowienia o zabezpieczeniu wskazywał na szereg jej wad i argumentację co do tych wad w dalszym ciągu podtrzymuje ;przedstawiciel wspólnoty w toku przesłuchania zgodził się z argumentacją Sądu; w sposób swoisty „uznał roszczenie”. Pozwana podjęła drugą uchwałę tej samej treści bez wyeliminowania poprzedniej uchwały. Sąd uznał, iż obie uchwały wymagają rozpoznania. Z uwagi na swoją zawartość treściową należało rozpoznać je łącznie. Sąd zwrócił uwagę, iż na dobrą sprawę obie uchwały regulują tożsamą materię – wyrażają zgodę na zawarcie umowy dzierżawy działki nr (...); pierwsza z uchwał zawiera załącznik mapowy na którym zaznaczono część działki przeznaczonej do dzierżawy. Uchwała z 4 grudnia 2015 roku również odsyła do załącznika mapowego chociaż w aktach sprawy żadna mapa nie jest do niego dołączona. Przyjąć należy zatem, iż przedmiot dzierżawy o którym mowa w uchwale późniejszej jest tożsamy. Rola Sądu sprowadzała się do zagwarantowania występowania w obrocie prawnym uchwały niewadliwej. Z uwagi na powyższe należało uchylić uchwałę z 13 sierpnia 2015 roku jako wadliwą a nadto jako chronologicznie wcześniejszą (lex posteriori derogat legi priori). Sąd dostrzega, iż intencją wspólnoty, choć zrealizowaną nieudolnie, było wyeliminowanie uchwały z 13 sierpnia 2015 roku. Uwzględniając te intencje Sąd pozostawił w obrocie prawnym uchwałę z 4 grudnia 2015 roku oddalając powództwo o jej uchylenie. Sąd nie dostrzegł, by uchwała z 4 grudnia 2015 roku była niezgodna z prawem, z umową właścicieli lokali, interesem powódki czy też naruszała zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością. Powódka nie wykazała w sposób przekonujący, by w toku jej podejmowania doszło do naruszenia procedury jej podejmowania; w szczególności że (wbrew adnotacji pod uchwałą) nieprawdą jest by odmówiła zagłosowania nad tą uchwałą. Nie wykazała powódka, by uchwała ta w jakikolwiek sposób naruszała interes wspólnoty; wskazać przy tym należy, iż uchwała nie przesądza o ostatecznej treści umowy dzierżawy, jej przedmiotowo istotnych postanowieniach; nie można z góry zakładać, że będą one niekorzystne dla wspólnoty. Nie przedstawiła powódka żadnych istotnych argumentów mających świadczyć o naruszaniu przez powódkę interesu wspólnoty. Odnośnie interesu powódki Sąd zwrócił uwagę na fakt iż nie wyrażając zgody na zawarcie umowy dzierżawy przez wspólnotę, sama jednocześnie dążyła do zawarcia umowy dzierżawy z gminą G. miejsca parkingowego motywując to osobistymi potrzebami. Sąd wskazuje, iż jeżeli powódka przeciwstawia interes swój w zawarciu umowy dzierżawy miejsca parkingowego interesowi wspólnoty w zagospodarowaniu terenu wokół budynku zgodnie z przyjętą koncepcją, to interes indywidualny powódki, niewątpliwie uzasadniony z humanitarnego punktu widzenia musi ustąpić interesowi wspólnoty. Sąd wyraża nadzieję, iż w przypadku zawarcia umowy dzierżawy interesy powódki zostaną w sposób należyty uwzględnione. Podkreślić należy, iż pozostawiona w obrocie prawnym uchwała nie przesądza o obowiązku zawarcia przedmiotowej umowy. Zarząd winien w tym zakresie działać dla dobra wspólnoty na zasadach ogólnych.

Uchyleniu podlegało żądanie uchylenia uchwały z 13 sierpnia 2015 roku w przedmiocie wykonania bramy wjazdowej na teren nieruchomości (pkt 4 wyroku). Zachodzi tu analogiczna sytuacja co w przypadku uchwał w przedmiocie dzierżawy z tą istotną różnicą, iż zaskarżana uchwała uchylała wcześniejsze (nieobjętą kognicją Sądu w niniejszej sprawie) uchwały w tym przedmiocie. Uchwały wcześniejsze przewidywały bramę drewnianą; uchwała późniejsza przewidywała bramę stalową stylizowaną na kutą. Uchwała określała warunek wykonania bramy (podpisanie umowy dzierżawy działki (...)) oraz niektóre szczegóły techniczne (sposób otwierania). Sąd w toku procesu w trybie zabezpieczenia wstrzymał wykonanie tej uchwały (postanowienie z 10 listopada 2015 roku sygn. akt I C 238/15) precyzyjnie wskazując które z argumentów powódki mające przemawiać za uchyleniem tej uchwały podziela oraz jakie jeszcze inne zastrzeżenia wobec tej uchwały wysuwa. Strona pozwana postanowienia nie zaskarżyła i nie usunęła zastrzeżeń oraz wątpliwości Sądu wyartykułowanych w toku zabezpieczenia. Sąd w dalszym ciągu stoi na stanowisku, iż niedopuszczalne jest uzależnienie wykonania bramy od zawarcia umowy dzierżawy działki nr (...). Zapis taki powoduje dla wspólnoty oraz właścicieli lokali stan niepewności prawnej. Sytuacja prawna wspólnoty winna być w tym zakresie ustabilizowana. Decyzja w przedmiocie bramy winna mieć charakter autonomiczny, samodzielny, niezależny od zdarzeń niepewnych jakimi są warunki. Były to dla Sądu jedyne kryteria jakimi się kierował uchylając omawianą uchwałę. Argumenty w przedmiocie która brama jest lepsza, czy drewniana, czy stalowa miały dla Sądu charakter drugoplanowy; nie były one decydujące przy wyrokowaniu w tym zakresie. Na chwilę wyrokowania zatem obowiązują uchwała w przedmiocie bramy drewnianej.

Oddaleniu podlegało powództwo w pozostałym zakresie co do uchwał w przedmiocie sprawozdania finansowego, odwołania powódki z funkcji członka zarządu, zatrudnienia kancelarii prawnej (pkt 1,2,5 wyroku). Odnosnie uchwały w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Sąd uznał zarzuty powódki w postaci finansowania wydatków na cudzym gruncie (zwrotu wydatków) z tytułu prac wykonanych przez członka zarządu A. R. w postaci naprawy (remontu) płotu położonego poza geodezyjną granicą nieruchomości oraz prac na podwórzu (odwodnienia, wymiana części nawierzchni) były uzasadnione dla dobra członków wspólnoty w tym dla powódki oraz dla wspólnoty jako całości. Sytuacja faktyczna miała szczególny charakter w szczególności w zakresie odwodnień albowiem dotychczasowe urządzenia odwadniające przestały spełniać swoją funkcję. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, iż roboty zostały przeprowadzone w celu zapewnienia bezpieczeństwa wspólnocie, jej członkom; służyło utrzymaniu nieruchomości w należytych stanie. Podjęcie uchwały było zatem zgodne z prawem, sankcjonowało działania zgodne z interesem wspólnoty oraz zasadami prawidłowego gospodarowania nieruchomością a co za tym idzie należało uznać zaskarżoną uchwałę za zgodną zarówno z interesem wspólnoty oraz zgodną z zasadami prawidłowego gospodarowania nieruchomością. Wydatki wspólnoty w tym zakresie były uzasadnione a co za tym idzie przyjęte sprawozdanie finansowe za rok 2014 nie miało w ocenie Sądu wad. Pociągało to za sobą konieczność oddalenia powództwa o uchylenie tejże uchwały.

Sąd nie dopatrył się w uchwale w przedmiocie odwołania powódki z funkcji członka zarządu zachodzenia którejkolwiek z ustawowych przesłanek uchylenia uchwały. Sąd uznał, iż wspólnota ma prawo w każdym czasie odwołać członka zarządu z zajmowanej funkcji bez względu na subiektywne odczucia konkretnej osoby (w tym wypadku powódki – art. 20 ust. 2 ustawy). Sąd rozumie, iż powódka mogła odczuć do jako odsunięcie jej od spraw wspólnoty co nie niweczy uprawnień wspólnoty. Podkreślić należy, iż powódka pozostaje pełnoprawnym członkiem wspólnoty i jako członek ma prawo interesować się sprawami wspólnoty, jej finansów, szeroko rozumianymi sprawami wspólnej nieruchomości; wysuwać propozycje oraz wnioski w tym zakresie i przekonywać do nich pozostałych członków zarządu w celu uzyskania większości. Powyższe okoliczności uzasadniały oddalenie powództwa o uchylenie również tej uchwały.

Oddaleniu podlegało wreszcie żądanie uchylenia uchwały o zatrudnieniu kancelarii prawnej. Z treści uchwały wynika, iż kancelaria miała obsługiwać pozwaną wspólnotę w niniejszej sprawie tj. reprezentować wspólnotę przeciwko powódce. Sprawa została wszczęta z pozwu o uchylenie jednej uchwały; w chwili zamykania rozprawy do rozpoznania było sześć uchwał co spowodowało, iż sprawa nabrała skomplikowanego charakteru a jej rozstrzygnięcie wymagało rozpoznania złożonych kwestii, w szczególności długotrwałego postępowania dowodowego w tym szczegółowego przesłuchania stron. Strona pozwana nie mogła tego przewidywać w chwili podejmowania zaskarżanej uchwały, tym niemniej miała ona prawo – jeżeli uznała iż nie jest w stanie samodzielnie działać w procesie - do skorzystania z profesjonalnej obsługi prawnej. Uchwałę podejmowała wspólnota we własnym interesie, stroną postępowania również była wspólnota. Koszty pracy pełnomocników również ponosi wspólnota; nie ma podstaw by miał je ostatecznie ponosić podmiot trzeci, w tym wypadku zarządca który ograniczył się do znalezienia kancelarii. Z uwagi na specyfikę sprawy oczywistym jest iż część tych kosztów w ostateczności poniesie również powódka jako członek wspólnoty bez względu na fakt, iż kancelaria działa przeciwko niej. Powódka również korzystała z profesjonalnej pomocy prawnej której kosztów ostatecznie nie poniosła a wszczynając proces (serię procesów połączonych w jeden) powinna liczyć się z możliwością jego przegrania i koniecznością zwrotu kosztów procesu na rzecz strony przeciwnej. Uchwała została podjęta w interesie wspólnoty przed którym interes powódki jako członka wspólnoty musiał ustąpić.

O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 99 kpc w zw. z art. 98 kpc. Wynagrodzenie pełnomocnikowi z urzędu przyznano na zasadzie art. 22³ ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o radcach prawnych w zw. z §§ 10 ust. 1 pkt 1, 5, 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu w zw. z § 22 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu.