

Sygnatura akt I Ns 170/12

## POSTANOWIENIE

Jelenia Góra, dnia 21-03-2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

PrzewodniczącySSR Paweł Siwek

ProtokolantMarcin Szczypiński

po rozpoznaniu w dniu 21-03-2013 r. w Jeleniej Górze na rozprawie sprawy

z wniosku R. S.

przy udziale Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w J., H. S., J. H., K. K., R. K., A. H., K. T., M. S., H. B., D. W., I. B., J. R., L. S., A. S.

o rozstrzygnięcie w zakresie zarządu rzeczą wspólną

### **postanawia:**

I. oddalić wniosek,

II. zasądzić od wnioskodawcy R. S. na rzecz uczestników J. H., K. K., R. K., A. H., K. T., M. S., H. B., D. W., Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w J., kwoty po 257,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 października 2011 r., skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w J., R. S. domagał się uchylecia uchwały nr ?1/06/2011 współwłaścicieli nieruchomości położonej przy ulicy (...) w J., podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów na zebraniu Zarządu dnia 13 czerwca 2011 r. upoważniającej zarząd do remontu klatki schodowej.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż budynek przy ul. (...) w J. składa się z 7 lokali mieszkalnych.

R. S. jest współwłaścicielem lokalu nr (...) we wskazanej nieruchomości.

Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę datowaną na 13 czerwca 2011 r. i Zarząd Wspólnoty przystąpił do jej realizacji wydając pieniądze z funduszu remontowego. O podjęciu zaskarżonej uchwały powód nie wiedział do 26 października 2011 r., nie uczestniczył w jej podejmowaniu, nie wyrażał na nią zgody, ani nigdy jej nie podpisał. Na zrealizowanej uchwale brakuje również podpisu właścicielki lokalu nr (...) – pani I. B.. R. S. o kwestionowanej uchwale dowiedział się dopiero w dniu 26 października 2011 r., gdy została mu doręczona na rozprawie prowadzonej przez Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze w sprawie I C 1373/11.

Kwestionowana uchwała nie określa górnego limitu wydatków przeznaczonych na wskazany cel, co umożliwia nieograniczone wydatkowanie środków. Efektem braku precyzyjnej regulacji kwot jest zapłacenie faktur niezgodnie z zawartą umową z (...).

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w J. wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu swojego stanowiska strona pozwana wskazała, iż powód o przedmiotowej uchwale wiedział dużo wcześniej, aniżeli od dnia rozprawy toczącej się w innej sprawie z jego powództwa przeciwko Wspólnocie. Świadczy o tym nie tylko jego wiedza odnośnie dyspozycji z funduszu remontowego, ale sam fakt, że wymiana poszczególnych

elementów klatki została podjęta pod koniec sierpnia, tj. po zawarciu umowy na wymianę okna, drzwi wejściowych, drzwi do piwnicy. Wynika z tego, że powód widząc prace wykonywane w nieruchomości, którą przecież zamieszkuje, zdawał sobie sprawę, iż podjęte zostały czynności zmierzające do wymiany w/w składników, a ich wymiana może odbyć się jedynie na mocy uchwały. W związku z tym, jak zeznał na rozprawie w dniu 26 października przed Sądem Okręgowym w Jeleniej Górze, powód domyślał się że uchwała będąca przedmiotem w tamtejszej sprawie istnieje, w konsekwencji udał się do Zarządcy, gdzie upewnił się o jej istnieniu, jak o istnieniu innych uchwał, w tym o uchwale zaskarżonej w toczącym się postępowaniu.

Jak wskazała ponadto pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, powód w pozwie z dnia 31 października 2011 r. podnosi także, że uchwała nr 01/06/2011 jest nieważna albowiem nie uczestniczył w jej podejmowaniu, nie wyrażał na nią zgody, ani nigdy jej nie podpisał. Zgodnie z art. 201 k.c. do czynności zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli i taka zgoda została uzyskana. Bezspornym pozostaje, iż czynnościami zwykłego zarządu będą wszelkie faktyczne, prawne i procesowe czynności związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i z jej administracją. Niewątpliwie wymiana okna, drzwi wejściowych i drzwi do piwnicy oraz założenie domofonu, nie są to czynności przekraczające zwykły zarząd budynku. Powszechnym wiadome jest, że każdy z tych elementów jest wymaga wymiany w miarę zużycia, dlatego też i w tym przypadku koniecznym się wydawało podjęcie takich działań, zwłaszcza że nie były one wymieniane od kilkunastu, jak nie od kilkudziesięciu lat.

W ocenie strony pozwanej nie ulegało wątpliwości, że zarzut przedstawiony w pozwie, że uchwała nie określa górnego limitu wydatków przeznaczonych na potrzeby remontu, przez co umożliwia nieograniczone wydatkowanie środków, a czego efektem było zapłacenie faktur niezgodnie z zawartą umową z (...) z dnia 26 sierpnia 2011 r. jest również chybiony. Wynika z tego, że powód mając dostęp do dokumentów nie zapoznał się z jego treścią, gdyż z oferty jednoznacznie wynika, iż w koszty wliczone zostały wydatki jedynie za dodatkowe klucze, a w fakturze przedstawionej do realizacji zobowiązania istnieje zapis o dodatkowych kluczach w liczbie 8 sztuk dla każdego ze współwłaścicieli. Stąd różnica 172,20 zł między kwotą przedstawioną w ofercie, a ostatecznym rozliczeniem.

Nadto ustawa nie przewiduje możliwości ograniczenia swobody zarządu w podejmowaniu określonych, istotnych dla interesów wspólnoty mieszkaniowej czynności zwykłego zarządu, np. przez określenie najwyższej sumy zobowiązań, jakie zarząd może zaciągnąć bez zgody ogółu współwłaścicieli, albo przez wymaganie zgody współwłaścicieli na każde zaciągnięcie kredytu bankowego lub innego.

Ten brak, zdaniem strony pozwanej, należy uznać za zamierzony.

Postanowieniami z dnia 16 stycznia 2012 r. Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze zmienił tryb postępowania z procesowego na nieprocesowy i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Jeleniej Górze.

Postanowieniem z dnia 21 sierpnia 2012 r. Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze wezwał do udziału w sprawie wszystkich właścicieli lokali stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy (...) w J..

W odpowiedzi na stanowisko R. J. H., K. K., R. K., A. H., K. T., M. S., H. B., D. W. wnieśli o oddalenie wniosku, podtrzymując co do zasady stanowisko wyrażone w sprawie przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w J..

Pismem z dnia 08 lutego 2013 r. R. S. poinformował, że przekazał prawo własności swojego lokalu na rzecz swojego syna A. S..

Postanowieniem z dnia 21 marca 2013 r. Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze wezwał do udziału w sprawie A. S..

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w J. składa się z siedmiu lokali, stanowiących odrębne nieruchomości.

(Dowód: - fragment wydruku z księgi wieczystej nr (...) k. 6 – 8)

R. S. i H. S. byli współwłaścicielami mieszkania nr (...) przy ulicy (...) w J., stanowiącego odrębną nieruchomość.

(Dowód: - wydruk z głównej strony księgi wieczystej nr (...) k. 9

- akt notarialny z dnia 29.12.1994 r., Rep. A nr 3471/1994 k. 30 – 32v)

Uchwałą z dnia 13 czerwca 2011 r., przy 5 głosach „za” (przy nie głosujących H. i R. S. oraz I. B.) Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) upoważniła Zarząd Wspólnoty do wykonania remontu klatki schodowej przez:

- wymianę drzwi wejściowych

- wymianę drzwi do piwnicy

- wymianę okna na klatce schodowej

- malowanie klatki schodowej

- zamontowanie domofonu

(Dowód: - uchwała z dnia 13.06.2011 r. k. 10)

Prace zostały wykonane za kwotę 7.144,83 zł.

(Dowód: - potwierdzenie wykonania dyspozycji k. 11 – 12

- oferta k. 13

- umowa z dnia 26.08.2011 r. k. 14

- faktury VAT z dnia 29.09.2011 r. i 02.09.2011 r. k. 15 – 16)

Zarządcą Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w J. w zakresie zarządu zwykłego jest spółka cywilna (...).

(Dowód: - umowa o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną z dnia 11.12.2003 r. k. 33 – 35)

Na dzień 21 marca 2013 r. właścicielem lokalu nr (...) przy ulicy (...) w J., stanowiącego odrębną nieruchomość, był A. S..

(Dowód: - odpis z księgi wieczystej Kw nr (...) k. 179 – 183)

### **Sąd zważył co następuje:**

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Na wstępie należało wskazać, iż Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w J. jest tzw. „małą wspólnotą”, czyli Wspólnotą Mieszkaniową do siedmiu samodzielnych lokali mieszkalnych,

Okoliczność tą potwierdza fragment wydruku z księgi wieczystej nr (...).

Zgodnie zaś z art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903) – zwanej dalej ustawą o własności lokali- jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

Wnioskodawca nie wykazał, że ilość lokali na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w J. jest większa niż wynika z treści księgi wieczystej.

Nie wykazał również że zaistniał wyjątek określony w art. 18 ust. 3 ustawy, z którego to przepisu wynika, że możliwym jest między innymi nie stosowanie przepisu art. 19, jeżeli sposób zarządu określono w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza – w szczególności taka okoliczność nie wynika z przedłożonego aktu notarialnego z dnia 29 grudnia 1994 r., Rep. A nr 3471/1994.

To zaś miało daleko idące skutki dla niniejszej sprawy.

Po pierwsze przepisy art. 195 k.c. i następne dotyczące współwłasności nie regulują w jaki sposób współwłaściciele podejmują decyzje odnośnie nieruchomości wspólnej.

Po drugie brak jest podstaw do odpowiedniego zastosowania przepisów art. 21 – 28, 30 – 32a ustawy o własności lokali. Co oznaczało, że decyzje Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w J. nie musiały być podejmowane w trybie i formie określonej przez ustawę o własności lokali.

Tym samym, na skutek braku stosownej regulacji, decyzja o remoncie klatki schodowej na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w J. mogła zostać podjęta w dowolny sposób.

To też miało, niezależnie od negatywnych konsekwencji dla wnioskodawcy, te pozytywne, że w przeciwieństwie do uchwał wspólnot mieszkaniowych składających się z ponad siedmiu lokali, nie obowiązywał go na zaskarżenie termin 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów – art. 25 ust. 1a ustawy.

Uwzględniając ten wstęp, należało zważyć, iż na dzień zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) R. S. nie był legitymowany do złożenia wniosku w sprawie.

Jak wynikało bowiem z pisma wnioskodawcy z dnia 08 lutego 2012 r. oraz odpisu aktualnego z księgi wieczystej Kw nr (...) właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w J., na skutek umowy darowizny z dnia 28 grudnia 2012 r., stał się A. S..

Tym samym R. S. utracił interes prawny w wydaniu rozstrzygnięcia w sprawie jako współwłaściciel nieruchomości wspólnej.

I już tylko z tego względu jego wniosek podlegał oddaleniu.

Niezależnie jednak od tego, trzeba było stwierdzić, że w przepisach kodeksu cywilnego brak było podstaw dla roszczenia wnioskodawcy.

Taką podstawą w szczególności nie mogły być przepisy art. 199 k.c. i art. 201 k.c.

Pierwszy stanowi bowiem, że do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Na mocy zaś drugiego do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności.

Jak wynika z treści tych przepisów dotyczą one sytuacji, kiedy brak jest zgody wymaganej większości współwłaścicieli na daną czynność zarządu przedmiotem współwłasności, a rozstrzygnięcie sądu ma zastąpić zgodę współwłaścicieli. Tymczasem w okolicznościach sprawy, niezależnie czy uznać uchwałę z dnia 13 czerwca 2011 r. za czynność zwykłego zarządu, czy też przekraczającą zwykły zarząd, te przepisy nie mogły być zastosowane albowiem decyzja przez Wspólnotę Mieszkaniową została już podjęta.

Podstawy wniosku nie mógł stanowić również art. 202 k.c., który stanowi iż jeżeli większość współwłaścicieli postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną, każdy z pozostałych współwłaścicieli może żądać rozstrzygnięcia przez sąd.

Z tego przepisu wynika, iż rozstrzygnięcie o którym mowa a wart. 202 k.c. może polegać jedynie zakazie dokonania zamierzonej czynności, albo ewentualnym zobowiązaniu współwłaścicieli podejmowania czynności do jej zmodyfikowania.

Natomiast co istotne, sąd nie może rozstrzygnąć pozytywnie, gdy czynność została już wykonana (tak też: Stanisław Rudnicki; Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis. Warszawa 2007 r., str. 281).

Tymczasem w niniejszej sprawie, biorąc pod uwagę tak twierdzenia wnioskodawcy jak również uczestników postępowania, zeznania świadka R. R. oraz przedłożone dowody (w tym faktury i potwierdzenia przelewu) wszystkie zaplanowane prace zostały wykonane a wynagrodzenie wykonawcy wypłacone.

Tym samym brak było podstaw do uwzględnienia wniosku również na tej podstawie.

Z tych też względów, zostały oddalone wszystkie wnioski dowodowe A. S. zmierzające do wykazania zawyżenia kosztów prac, ustalenia sald lokali oraz stanu nieruchomości, albowiem w świetle powyższych rozważań nie miały one znaczenia w sprawie.

Sąd nie badał również prawidłowości podjęcia decyzji przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej o remoncie z dnia 13 czerwca 2011 r. oraz prawidłowości jej realizacji, albowiem jak zostało wskazane, w przypadku „małych” wspólnot mieszkaniowych taka kompetencja Sądowi nie przysługuje.

W związku z tym jedynie na marginesie należało wskazać, że jeżeli którykolwiek ze współwłaścicieli nieruchomości uważa, że większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość, to w każdym czasie może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy (art. 203 k.c.).

Stąd jeżeli wnioskodawca uważał, że w działaniu członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w J. były uchybienia winien był skorzystać z tej instytucji, a nie domagać się uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 13 czerwca 2011 r.

I z tych też względów, wniosek R. S. został oddalony.

Odnosnie kosztów postępowania, to orzeczono o nich w oparciu o art. 520 § 2 k.p.c. na mocy którego, jeżeli uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników.

W niniejszym postępowaniu nie budziło wątpliwości, że były sprzeczne interesy wnioskodawcy R. S. oraz uczestników postępowania J. H., K. K., R. K., A. H., K. T., M. S., H. B., D. W. i Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w J..

Biorąc zatem pod uwagę że wniosek R. S. został oddalony, wskazanym uczestnikom postępowania należał się zwrot kosztów postępowania na które złożyło się w przypadku każdego z nich 17 zł opłaty skarbowej oraz 240 zł kosztów zastępstwa prawnego (§ 8 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.)).

Przy czym jako stronie wygrywającej należał się im każdemu z osobna zwrot tych kosztów (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2012 r., I CZ 105/12, Lex nr 1232739).