

Sygn. akt I C 589/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2019 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Ligoń-Krawczyk

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Maciaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2019 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

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

o uchylenie uchwały nr (...) z zebrania ogółu właścicieli w dniu 11 kwietnia 2018 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. w sprawie odwołania zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej i uchwały nr (...) z zebrania ogółu właścicieli w dniu 11 kwietnia 2018 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. w sprawie powołania zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej

I. oddala powództwo,

II. zasądza od (...) W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. kwotę 377 (trzysta siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 maja 2018 r. (...) W. wniosło o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. z dnia 11 kwietnia 2018 roku nr (...) w sprawie odwołania Zarządu Wspólnoty w osobie M. L. (1) oraz (...) w sprawie powołania Zarządu Wspólnoty w osobie J. S., a także o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Strona powodowa wskazała, że w dniu 11 kwietnia 2018 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.. W przedmiotowej nieruchomości powód posiada udział wynoszący (...)i jest właścicielem większościowym. Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 11 kwietnia 2018 roku panowała burzliwa atmosfera. Jak podniósł powód niektórzy lokatorzy nie otrzymali ani zawiadomienia o zebraniu, ani porządku obrad. Powódka wskazała, że skarżone uchwały głosowane były w drodze indywidualnego zbierania głosów wg. zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos, a podjęte zostały przez członków wspólnoty, reprezentujących udział wynoszący 0,225%. Zarzuciła również, że wybrana uchwałą nr (...) do zarządu wspólnoty J. S. posiada zadłużenie w opłatach na kwotę 10 000 zł. W ocenie pozwanej działanie współwłaścicieli budzi wątpliwości rzetelnej i prawidłowej pracy zarządu wspólnoty, tym bardziej, że nowy zarząd wypowiedział umowę o administrowanie dotychczasowemu administratorowi i powołał nowego. Czynności te miały wywołać wielkie zamieszanie w prawidłowym administrowaniu wspólnotą. Powódka wskazała, że na zebraniu wspólnoty nie podjęto uchwał w przedmiocie planu gospodarczego i ustalającej koszty utrzymania (...), jak również nie uchwalono planu remontowego. W ocenie strony powodowej 4 osoby we wspólnocie naruszają zasady prawidłowego zarządu (...) wspólną, a tym samym naruszają interes wspólnoty, a w szczególności (...) W. jako większościowego właściciela. Osoby te mają mieć

własne interesy związane z funkcjonowaniem wspólnoty oraz inwestycjami z nią związanymi (pozew k. 3-5v, pismo k. 75-76).

W odpowiedzi na pozew z dnia 27 sierpnia 2018 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko strona pozwana wskazała, że nie uznaje roszczenia zgłoszonego przez powoda. Powództwo w ocenie Wspólnoty jest całkowicie bezzasadne oraz pozbawione podstaw faktycznych i prawnych. Zdaniem pozwanej powód nie wskazał żadnych argumentów merytorycznych bądź formalnych dotyczących przebiegu zebrania oraz treści samych uchwał, mających na celu uchylenie zaskarżonych uchwał. W opinii pozwanej nie została w żaden sposób uzasadniona podstawa prawna pozwu (odpowiedź na pozew k. 91-95).

W piśmie procesowym z dnia 31 stycznia 2019 roku pełnomocnik powoda wniósł o zawieszenie postępowania na podstawie art. 174 § 1 pkt 2 kpc, wskazując na brak organów wspólnoty uniemożliwiających jej działanie. (pismo k. 206-235). Postanowieniem z dnia 19 marca 2019 roku sąd oddalił wniosek strony powodowej jako niezasadny (protokół k. 262v), uznając argumenty wskazane przez stronę pozwaną w piśmie z dnia 14 lutego 2019 roku co do właściwej reprezentacji wspólnoty za słuszne. (pismo k. 248-252).

Do zamknięcia rozprawy strony nie modyfikowały swoich stanowisk w sprawie.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w W. tworzą właściciele lokali: nr (...) – L. M., nr (...) - J. S. i R. H., nr (...) – G. S., nr (...) – B. B., nr (...) – K. S. (1), nr (...) – N. M. oraz (...) W. (bezsporne).

Zawiadomieniem datowanym na dzień 21 marca 2018 r. współwłaściciele (...) położonej przy ul. (...) w W., zostali poinformowani o zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. ustalonym na dzień 11 kwietnia 2018 r. o godzinie 15:00 w budynku przy ul. (...) klatka schodowa nr (...). W zawiadomieniu poinformowano, iż szczegółowe dokumenty dotyczące rozliczenia finansowego za rok 2017 są do wglądu w administracji wspólnoty. Porządek zebrania, zgodnie z zawiadomieniem, obejmował kolejno: wybór przewodniczącego i protokolanta, uchwalenie porządku zebrania, przedstawienie rocznego sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu Wspólnoty za rok 2017, podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego i udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2017, przedstawienie i omówienie potrzeb remontowych na rok 2018, uchwalenie rocznego planu gospodarczego i opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłat na fundusz remontowy na rok 2018, podjęcie uchwały o przyjęciu planu remontowego do realizacji na rok 2018, omówienie innych spraw zgłoszonych na zebraniu Wspólnoty mieszkaniowej, ewentualnie zainicjowanie uchwał zgłoszonych na zebraniu, zaś uchwały zainicjowane na spotkaniu będą miały formę zbierania podpisów na zebraniu oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów, gdyż nie były zaproponowane w treści zawiadomienia o zebraniu oraz wolne wnioski. Wraz z zawiadomieniem, w załączeniu przedstawiono sprawozdanie finansowe za rok 2017, wykaz wykonanych w 2017 r. remontów finansowanych z funduszu remontowego, propozycję zaliczek na rok 2018 – roczny plan gospodarczy oraz propozycje remontowe do omówienia na zebraniu. Zawiadomienie o zebraniu wpłynęło do Zakładu Gospodarowania nieruchomościami w Dzielnicy (...) (...) W. w dniu 28 marca 2018 r. (**dowód:** zawiadomienie o zwołaniu zebrania k. 8, zeznania D. D. protokół k. 196v-197v – 00:15:34-00:51:57).

Zawiadomienie o zebraniu otrzymali w dniu 26 marca 2018 r. na podane adresy e-mail wszyscy właściciele lokali, dodatkowo M. L. (2) również do skrzynki pocztowej (**dowód:** zeznania D. D. protokół k. 196v-197v – 00:15:34-00:51:57).

W dniu 11 kwietnia 2018 r. o godzinie 15:00 w budynku przy ul. (...) klatka schodowa nr(...) odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. (bezsporne).

Na zebraniu wspólnoty obecni byli właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w W. lub ich pełnomocnicy, reprezentujący (...) udziałów w nieruchomości wspólnej (**dowód:** zeznania D. D. protokół k. 196v-197v – 00:15:34-00:51:57, zeznania M. L. (1) protokół k. 197v-198 – 00:51:57-01:15:57, zeznania M. N. protokół k. 199-199v – 01:31:19-01:39:09, zeznania J. S. protokół k. 199v-200 – 01:39:09-01:49:52, zeznania K. S. (2) protokół k. 261v-262 – 00:08:26-00:16:15, zeznania G. S. protokół k. 262-262v – 00:16:15-00:36:14, zeznania M. L. (2) protokół k. 268-268v – 00:05:24-00:16:30, zeznania R. H. protokół k. 268⁽¹⁾-268⁽¹⁾v – 00:16:30-00:41:34).

Przewodniczącą zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. w dniu 11 kwietnia 2018 r. została wybrana M. N., zaś protokolantem D. D. (bezsporne).

Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej M. N. i K. S. (1) wskazały, iż nie otrzymały porządku obrad. W związku z tym pełnomocnik (...) W. zgłosił wniosek formalny o przełożenie zebrania na inny termin. Przewodnicząca zebrania nie wyraziła na to zgody (**dowód:** zeznania D. D. protokół k. 196v-197v – 00:15:34-00:51:57).

Na zebraniu dyskutowano kwestię remontu lokalu nr (...) w związku z powstałymi w nim zaciekami i wyboru wykonawcy prac remontowych. Temat wywołał wśród zebranych mieszkańców burzliwą atmosferę. Dyskusja objęła też sprawę uchwalenia rocznego planu gospodarczego oraz opłat na pokrycie kosztów zarządu (**dowód:** zeznania D. D. protokół k. 196v-197v – 00:15:34-00:51:57, zeznania M. L. (1) protokół k. 197v-198 – 00:51:57-01:15:57, zeznania J. S. protokół k. 199v-200 – 01:39:09-01:49:52, zeznania K. S. (2) protokół k. 261v-262 – 00:08:26-00:16:15, zeznania G. S. protokół k. 262-262v – 00:16:15-00:36:14, zeznania M. L. (2) protokół k. 268-268v – 00:05:24-00:16:30).

Po około dwóch godzinach zebranie opuściła pełnomocnik (...) W. (ok. godziny 17:05), następnie M. L. (1) wraz z M. L. (2) (ok. godziny 17:15) oraz około godziny 17:20 protokolantka D. D., której funkcję przejęła J. B.. M. L. (1) opuszczając zebranie wspólnoty wypowiedział słowa świadczące o ustnej rezygnacji z pełnionej funkcji zarządu wspólnoty (**dowód:** zeznania D. D. protokół k. 196v-197v – 00:15:34-00:51:57, zeznania M. L. (1) protokół k. 197v-198 – 00:51:57-01:15:57, zeznania K. S. (1) protokół k. 198-199 – 01:16:31-01:31:19, zeznania M. N. protokół k. 199-199v – 01:31:19-01:39:09, zeznania G. S. protokół k. 262-262v – 00:16:15-00:36:14, zeznania M. L. (2) protokół k. 268-268v – 00:05:24-00:16:30, zeznania R. H. protokół k. 268¹-268¹v – 00:16:30-00:41:34).

Właściciele lokali reprezentujący (...) udziałów tj. J. S. i R. H. ((...)), G. S. ((...)), K. S. (1) ((...)), N. M. ((...)) zażądali w czasie zebrania przed każdym głosowaniem ustnie i pisemnie by głosowanie nad uchwałami nr (...) w sprawie odwołania Zarządu Wspólnoty oraz (...) w sprawie powołania Zarządu Wspólnoty podejmowanymi w drodze indywidualnego zbierania głosów odbywało się według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos (**dowód:** żądanie w sprawie zmiany sposobu głosowania k. 10, żądanie w sprawie zmiany sposobu głosowania k. 13, zeznania D. D. protokół k. 196v-197v – 00:15:34-00:51:57, zeznania M. L. (1) protokół k. 197v-198 – 00:51:57-01:15:57, zeznania K. S. (1) protokół k. 198-199 – 01:16:31-01:31:19, zeznania M. N. protokół k. 199-199v – 01:31:19-01:39:09, zeznania J. S. protokół k. 199v-200 – 01:39:09-01:49:52, zeznania K. S. (2) protokół k. 261v-262 – 00:08:26-00:16:15, zeznania M. L. (2) protokół k. 268-268v – 00:05:24-00:16:30, zeznania R. H. protokół k. 268¹-268¹v – 00:16:30-00:41:34).

Jednocześnie w trakcie zebrania Wspólnota mieszkaniowa odrzuciła uchwałę nr (...) z dnia 11 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego i opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłat na fundusz remontowy na rok 2018 (**dowód:** uchwała nr (...) k. 15, żądanie w sprawie zmiany sposobu głosowania k. 16, lista do głosowania k. 17) oraz odrzuciła uchwałę nr (...) z dnia 11 kwietnia 2018 r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2018 (**dowód:** uchwała nr (...) k. 18 , żądanie w sprawie zmiany sposobu głosowania k. 20, lista do głosowania k. 19).

Uchwałę nr (...) z zebrania ogółu właścicieli w dniu 11 kwietnia 2018 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. w sprawie odwołania zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, zebranie ogółu właścicieli odwołało dotychczasowy zarząd wspólnoty w osobie M. L. (1). Za uchwałę oddano 4 głosy (J. S. i R. H., G. S., K. S. (1), N. M.) w braku głosów przeciwko

i wstrzymujących się (**dowód:** uchwała k. 9, żądanie w sprawie zmiany sposobu głosowania k. 10, lista do głosowania k. 11).

Uchwałą nr (...) z zebrania ogółu właścicieli w dniu 11 kwietnia 2018 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. w sprawie powołania zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, zebranie ogółu właścicieli powołało zarząd wspólnoty w osobie J. S.. Za uchwałą oddano 4 głosy (J. S. i R. H., G. S., K. S. (1), N. M.) w braku głosów przeciwko i wstrzymujących się (**dowód:** uchwała k. 12, żądanie w sprawie zmiany sposobu głosowania k. 13, lista do głosowania k. 14).

Nowy Zarząd Wspólnoty w osobie J. S. wypowiedział umowę o administrowanie dotychczasowemu administratorowi nieruchomości D. D., a powołał nowego w osobie A. S. (**dowód:** wypowiedzenie umowy o świadczenie usług w zakresie administrowania nieruchomością k. 42-43).

Uchwałą nr (...) właścicieli lokali wchodzących w skład (...) przy ul. (...) z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie zmiany w składzie Zarządu Wspólnoty, Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. przyjęła rezygnację J. S. z funkcji członka Zarządu Wspólnoty i wybrała na członka zarządu A. S.. Uchwałą podjęto stosunkiem głosów: (...) za, (...)przeciw, bez głosów wstrzymujących się (**dowód:** uchwała k. 86). Uchwała nie została zaskarżona. Uchwałą z dnia 17 października 2017 roku nr (...) właścicieli lokali, potwierdzono wybór A. S. na członka zarządu. (**dowód:** uchwała k. 210). Uchwała nie została zaskarżona.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie okoliczności bezspornych, a także wymienionych wyżej dokumentów, których prawdziwości i wiarygodności nie kwestionowała żadna ze stron, a brak było podstaw do ich podważenia przez Sąd z urzędu.

Ponadto ustalając stan faktyczny Sąd oparł się również zeznaniach świadków J. S., G. S., D. D., M. L. (1), K. S. (1), M. N., K. S. (2), M. L. (2) oraz R. H.. W ocenie Sądu zeznaniom świadków należało dać wiarę w zakresie okoliczności przytoczonych w ustalonym stanie faktycznym, a dotyczących w szczególności sposobu zwołania zebrania, jego przebiegu, sposobu głosowania uchwał oraz podjętych uchwał, albowiem w tej części dotyczyły one faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy i znajdowały potwierdzenie w zeznaniach innych świadków oraz dowodach z dokumentów.

Ustalając stan faktyczny Sąd nie brał pod uwagę zeznań A. J. albowiem jej zeznania nie dotyczyły kwestii istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a odnosiły się do stanu technicznego budynku i lokali przy ul. (...) w W..

Sąd Okręgowy zważył, co następuje

Powództwo o uchylenie zaskarżonych uchwał pozwanej wspólnoty jako bezzasadne podlegało oddaleniu w całości.

Zasadniczo kwestionowanie uchwał wspólnoty mieszkaniowej jest możliwe za pomocą trzech różnych środków prawnych realizowanych w drodze powództw: o stwierdzenie nieważności uchwały, ustalenie nieistnienia uchwały oraz o uchylenie uchwały. Dla swej skuteczności, każde z tych powództw, wymaga spełnienia odmiennych przesłanek. W przypadku żądania uchylenia uchwały, tak jak to ma miejsce w przedmiotowym postępowaniu, konieczne jest wykazanie, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej jest sprzeczna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali alb narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy członka wspólnoty (art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali dalej także „u.w.l.”) (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 9 czerwca 2014 roku sygn. akt: VI ACa 93/14).

W każdym w tych trzech rodzajów żądań ciężar dowodu spoczywa na powodzie, zgodnie z art. 6 k.c.

Strona powodowa żądając uchylenia uchwały pozwanej wspólnoty wskazywała na następujące nieprawidłowości mające uzasadniać uchylenie uchwał tj.: nieotrzymanie zawiadomienia o zebraniu, jak również porządku obrad przez niektórych współwłaścicieli, podjęcie uchwał głosowanych w drodze indywidualnego zbierania głosów wg. zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos przez członków wspólnoty reprezentujących udział wynoszący (...). Strona powodowa zarzuciła również, że wybrana uchwałą nr (...) do zarządu wspólnoty J. S. posiada zadłużenie w opłatach na kwotę 10 000 zł, natomiast działanie współwłaścicieli budzi wątpliwości rzetelnej i prawidłowej pracy

zarządu wspólnoty. W ocenie strony powodowej 4 osoby we wspólnocie naruszają zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, mają mieć własne interesy związane z funkcjonowaniem wspólnoty oraz inwestycjami z nią związanymi, a tym samym naruszają interes wspólnoty, a w szczególności (...) W. jako większościowego właściciela.

Badając zaskarżone przez powoda uchwały przez pryzmat podniesionych w pozwie zarzutów Sąd uznał, że powództwo o ich uchylenie jest niezasadne i nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią 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. Stosownie do ustępu 1a tego przepisu omawiane powództwo 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.

Z powyższego przepisu wynika, iż powództwo o uchylenie uchwały może zostać uwzględnione, jeżeli zostaną spełnione łącznie dwa warunki tj. zachowany zostanie termin do jego wniesienia oraz zostanie ono rzeczywiście oparte na jednej z wymienionych w ust. 1 przesłanek ustawowych.

W pierwszej kolejności badaniu przez Sąd podlega termin. Zachowanie terminu uzasadnia bowiem rozpoznanie przesłanki merytorycznej powództwa. Termin na wytoczenie uchwały, o którym mowa w art. 25 ust. 1a u.w.l., w zależności od sposobu podjęcia uchwały, liczony jest albo od dnia odbycia zgromadzenia ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wnoszącego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Termin ten jest terminem zawitym, toteż wniesienie powództwa o uchylenie uchwały po terminie nie może być skuteczne, a po upływie tego terminu prawo do zaskarżenia uchwały wygasa (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11 lipca 2003 r., I ACa 8/03, M.Prawn. 2006/20/1115, LEX nr 194828).

W świetle okoliczności przedmiotowej sprawy wskazać należy, iż pozew złożony w dniu 23 maja 2018 r. należy uznać za wniesiony w terminie, albowiem przesłany został do Sądu z zachowaniem 6-tygodniowego terminu, przyjmując, iż uchwała podjęta została na terminie zebrania wspólnoty mieszkaniowej, natomiast z twierdzeń stron nie wynika data doręczenia stronie powodowej zawiadomienia o podjęciu uchwały. Mając zatem na uwadze, iż powód w ustawowym terminie wniósł pozew o uchylenie uchwały, Sąd dokonał zasadności zarzutów merytorycznych zgłoszonych przez stronę powodową.

W ocenie Sądu za bezzasadny należy uznać zarzut wadliwości zawiadomienia niektórych członków wspólnoty o zebraniu.

Uchybienia formalne, w przypadku dopuszczenia się ich przed zebraniem wspólnoty, mogą być podstawą do uchylenia podjętych na nim uchwał jedynie wówczas, gdy zostanie wykazane, że miały wpływ na treść tych uchwał. Ponadto jak wskazuje się w orzecznictwie ustawodawca odnosi naruszenie prawa do samej uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie. Sąd Najwyższy nawet wprost stwierdza, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004, nr 3, poz. 40, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132).

Biorąc pod uwagę powyższe w pierwszej kolejności zauważyć należy, że strona powodowa w zakresie podniesionego zarzutu względem zebrania właścicieli oraz uchwały nawet nie wskazała, w jaki sposób nieprawidłowe zawiadomienie o terminie lub też brak dołączenia dokumentów do zawiadomienia miał wpłynąć na treść uchwały, czy też jej podjęcie. Dodatkowo zauważyć należy, że skarżone uchwały nie były objęte porządkiem zebrania zaś osoby, które miały zostać nieprawidłowo o nim zawiadomione, stały się na zebraniu i brały w nim czynny udział.

Przechodząc do kolejnego ze stawianych uchwałom przez stronę powodową zarzutu, a więc, podjęcia uchwał głosowanych w drodze indywidualnego zbierania głosów wg. zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos przez członków wspólnoty reprezentujących udział wynoszący 0,225%, wskazać należy na treść art. 23 ust. 1 - 2b u.w.l.

Stosownie do przywołanego przepisu uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź, gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Już na wstępie zaznaczyć należy, że strona powodowa nie podniosła żadnych twierdzeń w zakresie wskazania wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej jakie jego zdaniem przysługują poszczególnym lokatorom, jak również nie zgłosiła na tą okoliczność żadnych dowodów. Okoliczności tych także nie udowodniła. Ograniczyła się jedynie do lakonicznego stwierdzenia, że właściciele żądający przeprowadzenia głosowania metodą, że na każdego właściciela przypada jeden głos reprezentują udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 0,225%. Tymczasem z materiału dowodowego wynika, że suma udziałów w nieruchomości wspólnej wynosi 151175, tak więc 1/5 udziałów stanowić będzie 30 235 udziałów w nieruchomości wspólnej. W przedmiotowej sprawie, właściciele lokali reprezentujący (...) udziałów tj. J. S. i R. H. (...), G. S. (...), K. S. (1) (...), N. M. (...) przed każdym głosowaniem ustnie i pisemnie żądali by głosowanie nad uchwałami nr (...) w sprawie odwołania Zarządu Wspólnoty oraz (...) w sprawie powołania Zarządu Wspólnoty podejmowano według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. W powyższych okolicznościach, biorąc pod uwagę, że w przedmiotowej nieruchomości wspólnej większość udziałów należy do jednego właściciela tj. (...) W., właściciele lokali reprezentujący większą niż wymaganą przepisami ilość udziałów skutecznie zgłosili wniosek o głosowanie skarżonych uchwał metodą, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Dodatkowo zauważyć należy, iż dopuszczalne jest zgłoszenie wniosku o głosowanie metodą, że na każdego właściciela przypada jeden głos do czasu zakończenia głosowania danej uchwały. Skoro wniosek o głosowanie skarżonych przez powoda uchwał został złożony przez wymaganą ilość udziałów oraz we właściwym momencie, w ocenie Sądu również powyższy zarzut strony powodowej należało uznać za bezzasadny.

Zauważyć również należy, iż właściciele lokali w nieruchomości wspólnej nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad. W związku z tym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub je zmieniać (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7 lutego 2013 r., sygn. akt I ACA 1203/12). Stąd też dopuszczalne w przedmiotowej sprawie było podjęcie przez właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej uchwał nieobjętych porządkiem zebrania. Przepisy nie zabraniają również podejmowania na zebraniu właścicieli uchwał nieobjętych porządkiem zebrania. Dość zauważyć, że w przedmiotowej sprawie porządek obrad przewidywał ewentualne zainicjowanie uchwał zgłoszonych na zebraniu, oraz wskazywał, że uchwały zainicjowane na spotkaniu będą miały formę zbierania podpisów na zebraniu oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów, gdyż nie były zaproponowane w treści zawiadomienia o zebraniu.

Ustawa o własności lokali stanowi w ust. 2 art. 20, że zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszani w czynnościach lub odwołani. Nie precyzuje przy tym przesłanek, które stanowić mogą podstawę odwołania zarządu lub jego członków. Przyjąć zatem należy w ocenie Sądu, że co do zasady właściciele lokali mogą odwołać zarząd w każdym momencie, z istotnych w ich ocenie przyczyn, tak jak to miało miejsce w przedmiotowej sprawie.

Strona powodowa zarzuciła również, że wybrana uchwałą nr (...) do zarządu wspólnoty J. S. posiada zadłużenie w opłatach na kwotę 10 000 zł, jednakże tych okoliczności w żaden sposób nie udowodniła. Dodatkowo z podniesionego twierdzenia nie wynika, w jaki sposób zadłużenie J. S. wpływać miałyby na konieczność uchylecia zaskarżonych uchwał. Ponadto strona powodowa nie sprecyzowała również i nie udowodniła jakie działania i których

współwłaściciele budzą wątpliwości rzetelnej i prawidłowej pracy zarządu wspólnoty. W ocenie strony powodowej 4 bliżej nieokreślone osoby (w ocenie Sądu domniemywać można, iż są to osoby głosujące za zaskarżonymi uchwałami) naruszają zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, mająć własne interesy związane z funkcjonowaniem wspólnoty oraz inwestycjami z nią związanymi, a tym samym naruszają interes wspólnoty, a w szczególności (...) W. jako większościowego właściciela, jednakże powyższe okoliczności nie zostały przez stronę powodową sprecyzowane, dlatego też nie sposób poddać ich sądowej kontroli z punktu widzenia zasadności zarzutów, które mogłyby skutkować uchYLENIEM uchwał. Bez znaczenia są przy tym dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy okoliczności towarzyszące podejmowaniu uchwał, a więc burzliwa atmosfera zebrania i opuszczenie przez kilku właścicieli bez ustanowienia pełnomocników zebrania mieszkańców, jak również te jakie miały miejsce już po podjęciu uchwał, a więc zmiana dotychczasowego administratora, przy czym zaznaczyć należy, że materiał dowodowy wskazuje, iż powstały chaos był skutkiem nie decyzji zarządu o zmianie administratora, lecz podejmowanych działań przez miasto, na skutek kwestionowania decyzji nowego zarządu i mieszkańców. Podobnie bez wpływu na zaskarżone uchwały są okoliczności nieprzyjęcia przez właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej innych uchwał.

Z tych wszystkich względów, Sąd doszedł do przekonania, że powództwo (...) W. o uchYLENIE uchwał jest niezasadne i nie zasługuje na uwzględnienie.

O kosztach procesu zawartych w wyroku orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. uznając, że powód przegrał sprawę w całości i obowiązany jest zwrócić pozwanej Wspólnocie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw. Na zasądzone od powoda na rzecz pozwanej wspólnoty koszty procesu składają się: opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych oraz zwrot kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 360 złotych obliczony stosownie do § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.