

Sygn. akt *IV C 711/14*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie IV Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR (del.) Robert Masznicz

Protokolant: sekretarz sądowy Kamila Osica

po rozpoznaniu w dniu 30 listopada 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa osób o imionach i nazwiskach

W. W.,

P. H.

oraz E. K.

przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

o uchylenie uchwały nr 4/2014 z dnia 10 kwietnia 2014 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.

1) oddała powództwo;

2) zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 180,00 (sto osiemdziesiąt 00/100) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania stanowiących koszty zastępstwa procesowego.

SSR (del.) Robert Masznicz

Sygn. akt *IV C 711/14*

UZASADNIENIE WYROKU

Pozwem z dnia 28 lipca 2014 r. (data prezentaty) W. W., P. H. oraz E. K. (powódka) wnieśli o uchylenie uchwały nr 4/2014 poddanej głosowaniu na zebraniu członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. (pозwana) dnia 10 kwietnia 2014 r. a następnie w trybie indywidualnego zbierania głosów. Wnieśli również o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, że podczas na zebraniu w dniu 10 kwietnia 2014 r. poddano pod głosowanie inny projekt uchwały nr 4/2014, niż ten, który został później ogłoszony przez zarząd pozwanej, jako przyjęta uchwała nr 4/2014 w trybie mieszanego zbierania głosów.

(pozew - k. 2 i n.)

Dodatkowo powodowie podnieśli zarzut, że w organie uprawnionym do reprezentowania pozwanej zachodzą braki uniemożliwiające działanie. W uzasadnieniu podali w szczególności, że projekt uchwały o powołaniu odpowiedniego

zarządu nie uzyskał większości głosów. W szczególności zaprzeczali temu, aby za uchwałą został oddany głos przez przebywającą za granicą M. W..

Z tej przyczyny powodowie wnioskowali o ustanowienie dla pozwanej kuratora, a następnie o ustanowienie zarządcy przymusowego.

(pisma procesowe powodów - k. 257 i n., k. 271 i n. oraz k. 285 i n., protokoły rozpraw – k. 299 i n. oraz k. 311 i n.)

W odpowiedzi na pozew z dnia 19 listopada 2014 r. (data prezentaty) pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na swoją rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że powodowie nie wykazali, ażeby doszło do uchwalenia uchwały nr 4/2014 w brzmieniu innym, niż ta, która została ogłoszona przez zarząd jako podjęta. Pozwana twierdziła też, że powodowie nie wykazali, ażeby projekt podjętej uchwały lub treść w wersji uchwalonej naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, były sprzeczne z zasadami prawa lub w jakikolwiek inny sposób naruszały interesy właścicieli.

(odpowiedź na pozew - k. 71 i n.).

Odnosząc się do zarzutu braku organu uprawnionego do reprezentacji, pozwana twierdziła, że głosowanie nad powołaniem zarządu odbyło się prawidłowo, a od przebywającej za granicą M. W. odebrano głos w formie pisemnej.

(pisma pozwanej – k. 292 i k. 306 oraz protokoły rozpraw – k. 299 i n. oraz k. 311 i n.)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.

Właściciele nieruchomości budynkowej pod adresem ul. (...) w W. tworzą wspólnotę mieszkaniową.

(bezsporne)

Dnia 28 maja 2014 r. właściciele reprezentujący większość udziału we współwłasności odpowiedniej nieruchomości podjęli uchwałę nr 5/2014, której przedmiotem było odwołanie A. G. oraz R. S. z funkcji członków zarządu pozwanej, zaś na do zarządu powołano A. G., M. M. oraz T. W.. Uchwała została podjęta głosami właścicieli reprezentujących 51,08% udziału we współwłasności nieruchomości.

(dowód: uchwała nr 5/2014 zebrania ogółu właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. z dnia 10 kwietnia 2014 r. - k. 243, lista do głosowania uchwały nr 5/2014 - k. 244 i n., karta głosowania M. W. - k.248 oraz 309)

Ani A. G., ani T. W. ani nie zostali następnie odwołani z funkcji, ani nie złożyli rezygnacji.

(bezsporne fakty braku następczego odwołania lub następczej rezygnacji)

Na dzień 10 kwietnia 2014 r. wyznaczono roczne zebranie sprawozdawcze właścicieli odpowiedniej nieruchomości, o czym zarząd wspólnoty zawiadomił poprzez wrzucenie do odpowiednich skrzynek pocztowych zawiadomienia wraz z projektami uchwał, które miały zostać podjęte na zebraniu. Jednym z projektów był projekt uchwały nr 4/2014.

W ust. 2 tamtego projektu zapisano dosłownie:

„na realizację zadań objętych planem gospodarczym ustala się zaliczkę w wysokości 3,68 zł za m2 lokalu wraz z powierzchnią przynależną”.

(dowód: zawiadomienie o zwołaniu zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. - k. 11; projekt uchwały nr 4/2014 - k. 12)

Funkcję sekretarza na zebraniu pełniła H. S., zaś przewodniczył mu A. G.. Głosowanie nad uchwałą nr 4/2014 poprzedziła dyskusja nad jej treścią. Dyskutowano na temat rozróżnienia wysokości opłat dla osób posiadających mieszkanie na parterze oraz osób posiadających mieszkania na piętrach powyżej parteru. Nie podjęto jednak decyzji, ażeby nanieść poprawki w tym przedmiocie. Przed przystąpieniem do głosowania nad uchwałą nr 4/2014, sekretarz odczytała treść projektu, który różnił się od przesłanego wraz z zawiadomieniem jedynie w taki sposób, że w miejsce wyrażonej kwotowo opłaty za wywóz nieczystości wpisano, ażeby kwestię tę regulował odpowiedni akt prawa miejscowego. Następnie przedstawiono obecnym listę do głosowania, gdzie w odpowiedniej rubryce koło swojego imienia i nazwiska składali podpisy, czy są za przyjęciem lub odrzuceniem uchwały.

Powódka spóźniła się na zebranie, jednakże była tam już w chwili dyskusji nad uchwałą nr 4/2014. Przed wejściem do pomieszczenia, w których odbywało się zebranie rozpoczęła nagrywanie, które kontynuowała do zakończenia zebrania.

(dowód: nagranie na płycie CD rocznego zebrania sprawozdawczego członków wspólnoty z dnia 10 kwietnia 2014 r. - k. 199, zeznania świadka M. K. - k. 204, zeznania powódki - k. 313)

W zebraniu brali udział właściciele lokali reprezentujący 31,93% udziałów własności w nieruchomości pozwanej. Po zebraniu w trybie indywidualnego zbierania głosów odbierano głosy za przyjęciem lub nieprzyjęciem uchwały od osób nieobecnych na zebraniu.

Zbieranie głosów nad projektami odpowiednich uchwał, w tym uchwały nr 4/2014, zakończono dnia 28 maja 2014 r.

Następnie zarząd pozwanej zawiadomił właścicieli, że została podjęta uchwała nr 4/2014, której ust. 2 ma treść następującą:

„na realizację zadań objętych planem gospodarczym ustala się zaliczkę w wysokości 3,13 zł za m² wraz z powierzchnią przynależną”;

zaś ust. 3 ma treść następującą:

„Ustala się opłatę za dźwigi w wysokości 0,58 zł za m² lokalu (bez garażu) dla lokali powyżej parteru”.

(dowód: protokół z zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej - k. 18 i n., uchwała nr 4/2014 - k. 20).

Sąd Okręgowy ustalił przedstawiony stan faktyczny na podstawie załączonych do akt sprawy dokumentów oraz innego środka dowodowego w postaci nagrania dźwięku z odpowiedniego zebrania, jak również zeznania świadka M. K. oraz zeznania powódki w charakterze strony.

Stan faktyczny stanowił przedmiot sporu między stronami. W takim stanie Sąd Okręgowy ustalił fakty zgodnie z art. 233 Kodeksu postępowania cywilnego (k.p.c.). W szczególności Sąd Okręgowy nie dał wiary zeznaniom świadka H. S. co do tego, jakoby na zebraniu głosowano nad projektem uchwały nr 4/2014 poprawionym przez dodanie odpowiedniego ustępu dotyczącego opłat za dźwigi oraz przez zwiększenie stawki odpowiedniej zaliczki. Takie twierdzenia świadka okazały się sprzeczne z obiektywnym dowodem z nagrania przebiegu zebrania. Nagranie dowodzi, że sama świadka H. S., jako sekretarz, na zebraniu stwierdziła w szczególności, że dyskusja nad projektem nie doprowadziła do konsensusu i że przystępuje się do głosowania nad projektem w którym zapisano, że stawka zaliczki wynosi 3,68 zł, a jedyny dopisek dotyczy wywozu nieczystości (transkrypcja nagrania w części oznaczonej jako 1 h 19 min – k. 240).

Prawdziwość nagrania oraz utrwalony tam przebieg zebrania potwierdziły zeznania powódki oraz świadka M. K..

Powołany na wniosek pozwanej świadek K. P. przyznał, że nie uczestniczył w zebraniu (zeznanie świadka - k. 203), w związku z czym dowód z jego przesłuchania co do przebiegu zebrania był nieprzydatny.

Z kolei przesłuchiwany za stronę pozwaną A. G. zeznawał odwołując się do zwykłej praktyki głosowań. W ocenie Sądu Okręgowego przesłuchiwany albo nie pamiętał, albo nie chciał przedstawić dokładnego przebiegu właściwego zebrania i głosowania nad odpowiednią uchwałą. Zeznania zastrzegł nieprzekonującą formułą „z tego co pamiętam” oraz własnym zaufaniem do sekretarza zebrania, a co za tym idzie do wiarygodności dokumentów przygotowanych przez sekretarza zebrania. W ocenie Sądu Okręgowego, tej treści zastrzeżenia czynione przez zeznającego miały usprawiedliwić ewentualne mijanie się z prawdą, a ogólnie wpłynęły nie niewiarygodność zeznania, które w najistotniejszej części pozostawało sprzeczne z obiektywnym materiałem dowodowym.

Sąd oddalił wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego co do ustalenia prawdziwości nagrania (k. 246). Treść nagrania nie budzi wątpliwości co do okoliczności powstania. Pozwana nie zaprzeczała zresztą temu, że nagrane wypowiedzi są autentycznymi wypowiedziami osób uczestniczących. Sugestia, że nagranie jest fragmentaryczne i że pominięto w nim istotne wypowiedzi jest nieuzasadniona. Nawet gdyby przed zarządzeniem odpowiedniego głosowania ogłoszono jakiegokolwiek nienagrane wypowiedzi, treść ogłoszonego przez sekretarza zarządzenia co do głosowania dowodzi, że głosowano nad projektem nieuwzględniającym tych poprawek, które znajdują się późniejszym dokumencie zawiadamiającym o treści podjętej uchwały.

Oczywiście, współczesna technika pozwala przy pomocy odpowiednich narzędzi tworzyć nagrania fikcyjne przez użycie syntetyzatorów wytwarzających głosy upodabniane do barwy głosu stron lub świadków albo przez kompilacje słów, sylab i dźwięków wypowiedzianych przez takie osoby, jednakże niedorzeczne jest przypuszczenie, że powodowie w rutynowym procesie o uchylenie uchwały mogliby zlecić tego rodzaju zabiegi wyspecjalizowanej instytucji lub że sami byliby zdolni do odpowiedniej mistyfikacji.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka P. L. (k. 246). Dowód ten był spóźniony. Poza tym, okoliczności które miałyby zostać ustalone w wyniku przesłuchania tego świadka, zostały dostatecznie wyjaśnione przez inne czynności dowodowe.

Sąd oddalił również wnioski o dopuszczenie dowodu z zeznań w charakterze świadka H. S. oraz M. W. co do niepodjęcia uchwały o powołaniu zarządu (k. 312). Okoliczności podjęcia uchwały w tym przedmiocie zostały wyjaśnione na podstawie odpowiednich dokumentów. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powodowie bezpodstawnie podważali fakt głosowania nad tamtą uchwałą przez M. W.. Uprawniona do głosowania przesłała wiadomością e-mail dnia 20 kwietnia 2014 r. (k.308) skan karty z oddanymi przez siebie głosami, zaś listem zwykłym przesłała pozwaną kartę oryginalną (k.309).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Powództwo podlega oddaleniu, gdyż powodowie udowodnili, że nie uchwalono uchwały o treści przedstawionej przez zarząd pozwanej jako uchwała nr 4/2014 w odpowiednim zawiadomieniu o podjęciu uchwały. W takim stanie nie jest możliwe uchylenie takiej uchwały, jako nieistniejącej. Właściwym sposobem rozstrzygnięcia sporu co do istnienia lub nieistnienia uchwały byłoby wytoczenie powództwa o ustalenie jej nieistnienia (art. 189 k.p.c.), lecz takiego żądania powodowie nie zgłosili i nie popierali.

Powodowie nie udowodnili też, aby pod numerem (...) uchwalono uchwałę innej treści, w szczególności takiej, jak w projekcie przedstawionym przed zebraniem, gdyż nie wykazali, jakiej treści projekt był następnie przedstawiony pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów. W szczególności nie dowiedli, że w tym trybie nadal głosowano nad projektem przedstawionym na zebraniu, a nie nad projektem zawierającym zmiany wprowadzone już po zebraniu.

Gdyby jednak założyć, że w trybie indywidualnego zbierania głosów nadal głosowano nad projektem, który był poddany pod głosowanie na zebraniu (projekt o treści jak w zawiadomieniu o zebraniu z poprawką dotyczącą wywozu nieczystości), w takim wypadku należałoby przyjąć, że uchwalono uchwałę o treści jak głosowana na zebraniu, czyli bez późniejszych poprawek. W takim wypadku, uchwała rzeczywiście podjęta nie zawierała dodatkowego ustalenia stawki opłat za dźwigi dla osób posiadających mieszkanie na piętach znajdujących się ponad parterem i nie zwiększała o tę

kwotę obciążeń zaliczkowych. Takiej treści uchwała nie byłaby sprzeczna z przepisami prawa, ani z umową właścicieli, ani nie naruszałaby zasad prawidłowej gospodarki, wreszcie nie naruszałaby interesów właścicieli. W takim razie, istniałaby uchwała o treści odmiennej niż podana w zawiadomieniu o wynikach głosowania, lecz nie podlegałaby uchyleniu, w związku z czym powództwo o jej uchylenie również w takim wypadku podlegałoby oddaleniu.

Przedstawiona ocena i wynikłe z niej rozstrzygnięcie wynika z ustalonego stanu faktycznego oraz niżej objaśnionych przepisów prawa.

Odnosząc się do zarzutu powodów co do braków w organie reprezentującym pozwaną, Sąd Okręgowy stwierdził, że w toku postępowania i w chwili zamknięcia rozprawy nie zachodził brak organu, uprawnionego do reprezentacji pozwanej, tj. zarządu w rozumieniu art. 21 ustawy o własności lokali. Powodowie nie udowodnili, aby za zmianami zarządu oddano głosy w liczbie nieprzekraczającej 50% wartości udziałów. Odpowiednie listy głosowań nad uchwałą nr 5/2014 dotyczącą zmiany zarządu oraz dowód głosowania pisemnego osoby mieszkającej za granicą dowodzi faktu przeciwnego. Powodowie nie wykazali, aby dokument obejmujący głos oddany listownie był nierzetelny lub aby został wytworzony na potrzeby procesu.

W takim stanie nie zachodziła zatem konieczność zawieszenia postępowania zgodnie z art. 174 § 1 pkt 2 k.p.c., ani podjęcia innych czynności wnioskowanych z tej przyczyny przez powodów.

Co do istoty sprawy Sąd Okręgowy rozstrzygnął na podstawie przepisów ustawy o własności lokali.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, a uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Zgodnie z art. 23 ust. 2 tej ustawy 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. Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy 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.

Wbrew twierdzeniom pozwanej, dokument opisany jako uchwała nr 4/2014 w zawiadomieniu o wynikach głosowania, nie był poddany pod głosowanie na zebraniu, co wynika z ustaleń faktycznych poczynionych na podstawie wyjaśnionego materiału dowodowego. W takim stanie głosy reprezentujące około 30% udziałów we współwłasności oddano na tamtym zebraniu za projektem o treści innej, niż ta którą podano w późniejszym zawiadomieniu o wynikach głosowania.

Po zebraniu, zarząd pozwanej zbierał głosy tylko od niektórych z pozostałych właścicieli nieruchomości. W takim trybie dodatkowe głosy uzyskano od osób reprezentujących około 20% udziału we współwłasności.

Pozwana zaprzeczała, ażeby w trybie indywidualnym zbierano głosy nad pierwotnie przesłanym projektem uchwały (z poprawkami ograniczonymi do wywozu nieczystości), a twierdziła, że głosy w trybie indywidualnym zbierano pod projektem obejmującym poprawkę zwiększającą zaliczkę na utrzymanie nieruchomości wskutek dodatkowej stawki opłat za korzystanie z dźwigów (ust. 3 zaskarżonej uchwały). Powodowie nie przedstawili żadnego dowodu na twierdzenie przeciwne. W szczególności nie wykazali, aby w trybie indywidualnym głosowano nadal nad pierwotnym projektem ze zmianą ograniczoną do wywozu nieczystości. Zmiana projektu po zebraniu, lecz przed zakończeniem indywidualnego zbierania głosów, jest zresztą uwiarygodniona treścią zeznań samej powódki. Podała ona, że jeden z właścicieli zawiadomił ją o możliwej nieprawidłowości, a także o tym, że odniósł on wrażenie, że podpis odbierano od niego w pośpiechu i nie chciano, aby dokładnie zapoznał się z projektem, co do którego miał oddać głos (zeznania powódki – k. 313).

W takim stanie nie można uznać za udowodnione, aby wszystkie lub większość głosów zebranych w drodze indywidualnego głosowania oddano za uchwałą o treści jak w projekcie poddanym wcześniej głosowaniu podczas

zebrania. Jakkolwiek suma oddanych głosów za uchwałą według odpowiedniego zawiadomienia wyniosła 51,05% udziałów, oznacza to że osoby obecne na zebraniu (około 30% udziałów) głosowały nad projektem innym, niż większość lub wszyscy z pozostałych głosujących (około 20% udziałów).

Dlatego nie można ustalić, aby właściciele reprezentujący większość udziałów zagłosowali za którymkolwiek z projektów uchwały nr 4/2014. Nie została zatem przegłosowana uchwała ani o treści poddanej pod głosowanie na zebraniu, ani o treści, która została ogłoszona przez zarząd jako przegłosowana wskutek indywidualnego zbierania głosów. Oznacza to, że nie została uchwalona jakakolwiek uchwała oznaczona jako uchwała nr 4/2014.

Niepodjęcie większością głosów jakiejkolwiek uchwały, oznaczonej jako uchwała nr 4/2014, wyklucza możliwość jej uchylenia przez Sąd Okręgowy.

Zgodnie z art. 321 k.p.c. sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Takie ograniczenie powoduje, że gdy powodowie wnieśli jedynie o uchylenie uchwały, Sąd Okręgowy nie mógł w sentencji wyrok ustalić nieistnienia uchwały, lecz mógł tylko albo istniejącą uchwałę uchylić, albo oddalić powództwo o uchylenie uchwały nieistniejącej.

W ocenie Sądu Okręgowego, nawet gdyby fakty ustalić odmiennie i przyjąć, że podczas zbierania głosów w trybie indywidualnym głosowano nadal nad projektem uchwały tej samej treści, co poddana pod głosowanie na zebraniu, taki błąd w ustaleniach faktycznych nie wpłynąłby w żaden sposób na rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego. W ocenie Sądu sam projekt odpowiedniej uchwały, jak również dodany do niego zapis o wywozie nieczystości jest powszechnie przyjętym sposobem określania obciążeń właścicieli na cele utrzymania nieruchomości wspólnej i nie jest sprzeczny z ustawą. Dlatego ustalenie, że wskutek głosowania (najpierw na zebraniu, a następnie indywidualnym zbieraniem głosów) podjęto uchwałę o takiej właśnie treści, czyli przedstawionej na zebraniu, prowadziłyby do oddalenia powództwa. Powodowie nie udowodnili, aby pierwotnej treści uchwała nr 4/2014 (projekt jak w zawiadomieniu o zebraniu uzupełniony o zapis dotyczący wywozu nieczystości) zawierała zapisy sprzeczne także z umową właścicieli lokali lub aby naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, lub w jakikolwiek inny sposób naruszała interesy właścicieli. Zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu, określoną w art. 6 k.c. w zw. z art. 3 k.p.c., obowiązek wykazania wymienionych przesłanek uchylenia uchwały ciążył na powodach.

Wydając wyrok, Sąd Okręgowy rozstrzygnął o kosztach procesu zgodnie z art. 108 § 1 zdanie pierwsze w zw. z art. 98 § 1 w zw. z art. 99 k.p.c. Oddalenie powództwa stanowi pod względem formalnym pełną wygraną procesową pozwanej, mimo że przyczyną takiego rozstrzygnięcia jest podzielenie przez Sąd Okręgowy zarzutów powódki co do nieodzwierciedlenia wyników głosowania w zawiadomieniu o rzekomym podjęciu uchwały. Zasądzona od powodów na rzecz pozwanej suma 180 zł z tytułu zwrotów kosztów procesu stanowi stawkę minimalną wynagrodzenia pełnomocnika procesowego ustanowionego przez pozwaną w osobie radcy prawnego. Stawkę ustalono zgodnie z przepisami odpowiedniego rozporządzenia wykonawczego do ustawy o radcach prawnych, obowiązującego w chwili wszczęcia postępowania i nadal stosowanego w sprawie zgodnie z odpowiednimi późniejszymi przepisami przejściowymi.

Z tych przyczyn, na podstawie ustalonych faktów oraz na podstawie przywołanych przepisów prawa Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji.

(...)

1. (...)

2. (...)

SSR (del.) Robert Masznicz

(...)