

Sygn. akt *XVI GC 441/14*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział XVI Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Renata Iwanowska

Protokolant: Andrzej Tracz

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) *S.A. w W.*

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

o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej

1. *powództwo oddala,*

2. *zasadza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 377,00 zł (trzysta siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.*

SSO Renata Iwanowska

Sygn. akt XVI GC 441/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 10 września 2014 roku

Pozwem z dnia 2 lipca 2013 roku (*data nadania w urzędzie pocztowym – k. 2 i nast.*), powód (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W., wniósł o uchylenie jako niezgodnych z przepisami prawa wszystkich uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W., których podjęcie wynika z treści powiadomienia o wynikach głosowania doręczonych powodowi w dniu 21 maja 2013 roku tj.:

1. uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w sprawie głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos;
2. uchwały nr 8/2013 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w sprawie: odwołania zarządu wspólnoty oraz powołania nowego zarządu w składzie: A. C., K. K. (1) oraz K. K. (2);
3. uchwały nr 9/2013 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie kwoty do 50.000,00 złotych na wykonanie audytu księgowości wspólnoty;
4. uchwały nr 10/2013 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w sprawie upoważnienia zarządu wspólnoty do wytoczenia powództwa przeciw dłużnikom wspólnoty;
5. uchwały nr 11/2013 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w sprawie upoważnienia zarządu wspólnoty do zmiany przeznaczenia części wspólnej nieruchomości, wyrażenia zgody na przeznaczenie kwoty do 50.000,00 złotych na wykonanie audytu księgowości wspólnoty.

Uzasadniając swoje stanowisko powód wskazał, że jest właścicielem lokalu użytkowego w budynku przy ul. (...) w W. i z tego tytułu posiada udział w nieruchomości wspólnej wynoszący łącznie o, (...). Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z inicjatywy przewodniczącego A. C., podjęto uchwałę, w wyniku której doszło do przyjęcia sposobu liczenia głosów niezgodnego z prawem. Mianowicie odstąpiono od zasady głosowania udziałami a przyjęto sposób liczenia głosów w trybie „1 właściciel – 1 głos”. Taki tryb liczenia głosów był w ocenie powoda nieuzasadniony i sprzeczny z interesami posiadających znaczne udziały w nieruchomości właścicieli, w tym samego powoda. Ponadto powód zaznaczył, że zgodnie z jego wiedzą suma udziałów w nieruchomości wspólnej jest równa jedności, w związku z czym zmiana sposobu głosowania stała w sprzeczności z treścią art. 23 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 j.t. ze zm.).

Dodatkowo powód zarzucił, iż podczas głosowania nad kwestionowanymi uchwałami popełniono błędy proceduralne, które w jego ocenie mogły mieć wpływ na wynik głosowania. W tym zakresie powód podniósł, iż z treści powiadomienia o uchwałach jakie otrzymał (załącznik nr 3 do pozwu – k. 15) wynika, że przedmiotowe uchwały podjęte zostały w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu a częściowo przez komisję skrutacyjną. Powyższe było w ocenie powoda sprzeczne z treścią art. 23 ust 1. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 j.t. ze zm.), gdyż to zarząd a nie komisja skrutacyjna uprawniony jest do zbierania głosów. Ponadto w ocenie powoda kilkanaście głosów było nieważnych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 26 listopada 2013 r. (**data nadania w urzędzie pocztowym - k. 55 i nast.**), pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie o od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości pięciokrotności przepisanej stawki minimalnej.

W uzasadnieniu wskazał, że roszczenie strony powodowej jest bezzasadne ponieważ zaskarżone przez powoda uchwały i tryb ich podjęcia nie naruszają żadnych przepisów prawa. Pozwany zakwestionował załączoną do pozwu listę właścicieli lokali z ich udziałami, jako niezgodną ze stanem rzeczywistym, wskazując, że suma udziałów w części wspólnej nie wynosi „1”. Pozwany wskazał, że wszystkie zaskarżone uchwały zostały podjęte wymaganą większością głosów. Ponadto w ocenie pozwanego powód uchybił przepisanej terminowi powództwa o uchylenie uchwał, jaki przewidziany jest w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali i także z tego względu powództwo winno zostać oddalone.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Powód - (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. jest właścicielem lokalu użytkowego w budynku przy ul. (...) w W. i z tego tytułu posiada udział w nieruchomości wspólnej wynoszący łącznie o, (...). (**załącznik nr 1 i 2 do pozwu, stanowiący odpis księgi wieczystej nr (...) – k. 6-14**)

Należące do pozostałych członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. udziały w nieruchomości wspólnej przedstawiają się następująco:

1. I. W. lokale usługowe posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
2. T. L. i A. W. (1) posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
3. I. P. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
4. A. P. (1) posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
5. D. P. i R. P. posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
6. B. C. i J. C. (1) posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
7. D. J. (1) posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
8. H. G. (1) i L. G. posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,

9. M. M. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
10. U. W. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
11. I. K. (1) posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
12. A. U., B. S. (1) i Ż. M. posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
13. J. E. i M. E. posiadają o, 0130 udziału w nieruchomości wspólnej,
14. (...) S.A. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
15. (...) S.A. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
16. H. P. i Ł. P. posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
17. A. K. (1) posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
18. A. S. (1) i A. S. (2) posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
19. I. K. (2) i T. K. (1) posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
20. T. H. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
21. D. K. i C. K. posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
22. M. S. (1) posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
23. B. W. i Z. W. posiadają o, 0040 udziału w nieruchomości wspólnej,
24. E. U. i M. U. posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
25. K. W. i J. W. (1) posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
26. M. G. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
27. E. I. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
28. Z. G. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
29. J. W. (2) i S. W. posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
30. K. P. i M. P. (1) posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
31. J. O. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
32. H. Ś. i A. Ś. posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
33. J. M. posiada o, 0040 udziału w nieruchomości wspólnej,
34. J. Z. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
35. Z. M. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
36. D. B. i M. B. (1) posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
37. M. P. (2) posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,

38. J. S. (1) i J. S. (2) posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
39. D. D. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
40. A. P. (2) posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
41. A. R. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
42. (...) S.A. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
43. M. B. (2) posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
44. (...) S.A. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
45. (...) S.A. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
46. S. K. (1), E. F. i S. K. posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
47. H. K. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
48. T. C. i Z. C. posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
49. D. Z. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
50. J. R. (1) posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
51. A. N. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
52. M. W. (1) i T. W. posiadają o,0050 udziału w nieruchomości wspólnej,
53. U. B. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
54. L. P. (1) posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
55. K. B. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
56. D. C. i W. C. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
57. A. P. (3) posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
58. A. W. (2) posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
59. A. K. (2) posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
60. E. G. i M. G. (2) posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
61. A. O. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
62. M. O. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
63. R. W. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
64. W. O. i B. S. (2) posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
65. A. W. (3) i M. W. (2) posiadają o,0040 udziału w nieruchomości wspólnej,
66. B. R. (1) posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,

67. P. S. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
68. D. J. (2) i A. A. posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
69. J. W. (3) posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
70. K. T. (1) posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
71. J. P. (1) posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
72. A. D. i M. D. (1) posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
73. T. S. i M. S. (2) posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
74. T. P. (1) posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
75. M. N. i B. N. posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
76. A. T. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
77. I. C. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
78. A. K. (3) posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
79. P. W. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
80. B. R. (2) i T. B. posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
81. M. M. posiada o, 0,0080 udziału w nieruchomości wspólnej,
82. M. M. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
83. J. J. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
84. G. W. i B. M. posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
85. B. G. i P. G. posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
86. K. K. (1) i S. K. (3) posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
87. M. M. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
88. M. M. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
89. M. M. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
90. D. K. i C. K. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
91. D. K. i C. K. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
92. E. K. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
93. A. W. (4) posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
94. E. Z. i A. Z. (1) posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
95. L. M. i G. M. posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,

96. M. D. (2) posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
97. D. K. i C. K. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
98. P. N. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
99. H. S. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
100. L. S. (1) i Z. S. posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
101. J. C. (2) i A. C. posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
102. A. Ź. (1) i A. Ź. (2) posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
103. E. M. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
104. M. S. (3) posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
105. J. P. (2) posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
106. L. S. (2) posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
107. A. P. (4) posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
108. G. S. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
109. M. K. (1) i A. K. (4) posiadają o, (...)
110. B. B. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
111. K. R. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
112. K. K. (3) posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
113. K. T. (2) posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
114. M. K. (2) i T. K. (2) posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
115. K. K. (4) i K. K. posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
116. J. R. (2) i B. R. (3) posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
117. Świecki Instytut (...) posiada o,0080 udziału w nieruchomości wspólnej,
118. J. P. (3) i L. P. posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
119. E. Z. i A. Z. (1) posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
120. W. W. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
121. W. W. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
122. I. M. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
123. M. K. (3) o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
124. T. P. (2) i Z. P. posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,

125. M. A. (1) i M. A. (2) posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
126. H. G. (2) i I. G. posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
127. A. B. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
128. I. D. i B. S. (3) posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
129. E. B. i W. B. posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
130. D. G. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
131. K. K. (2) posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
132. M. J. i W. J. posiadają o, 0,0070 udziału w nieruchomości wspólnej,
133. M. J. i W. J. posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
134. M. J. i W. J. posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
135. M. K. (4), J. K. i R. K. posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
136. G. Ł. i E. Ł. posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
137. J. B. posiada o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
138. M. D. (3) i W. D. posiadają o, (...) udziału w nieruchomości wspólnej,
139. I. B. i M. Z. posiadają o, 0,0030 udziału w nieruchomości wspólnej.

(odpis księgi wieczystej nr (...) – k. 160-211 – wpisy udziałów w nieruchomości wspólnej w dziale II rubryka 2.3 - właściciel wyodrębnionego lokalu karty 168 – 179 verte , odpisy ksiąg wieczystych lokali k. 93 – 159, pomocniczo dla przypisania numeru lokalu do księgi wieczystej – lista właścicieli k. 16-17)

Suma udziałów w nieruchomości wspólnej należącej do członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. nie jest równa „1”. ***(odpis księgi wieczystej nr (...) – k. 168 – 179 verte)***

Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w dniu 23 kwietnia 2013 r. przewodniczący zebrania – A. C. przedstawił wniosek właścicieli lokali, reprezentujących łącznie 23,58% udziałów w części nieruchomości wspólnej, którego przedmiotem było przeprowadzenie głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos nad wszystkimi uchwałami przyjętymi do porządku zebrania w dniu 23 kwietnia 2013 r., głosowanymi na zebraniu bądź w trybie mieszanym. Za wnioskiem oddano większość głosów. ***(protokół z zebrania właścicieli lokali nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. – k. 39-40; wniosek właścicieli lokali o dodanie uchwał do porządku zebrania wspólnoty mieszkaniowej (...) oraz poddanie ich głosowaniu – k. 78-91; zeznania świadka A. G. – k. 311-312; zeznania świadka K. K. (1) – k. 311; zeznania pozwanej – w jej imieniu K. K. (2) – k. 313; A. C. – k. 313).***

W dalszej części zebrania, poprzez aklamację, przyjęto skład komisji skrutacyjnej w składzie: A. Z. (2), U. W., T. C.. ***(protokół z zebrania właścicieli lokali nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. – k. 40; zeznania pozwanej – w jej imieniu K. K. (2) – k. 313; A. C. – k. 313).***

Następnie przewodniczący przedstawił projekty czterech uchwał:

1. Uchwała 8/2013 w przedmiocie odwołania obecnego Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz powołania nowego Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w składzie: A. C., K. K. (1) i K. K. (2);
2. Uchwała 9/2013 w przedmiocie wyrażenia zgody na przeznaczenie kwoty do 50.000,00 złotych na wykonanie audytu księgowości wspólnoty;
3. Uchwała 10/2013 w przedmiocie upoważnienia zarządu wspólnoty do wytoczenia powództwa przeciw dłużnikom wspólnoty;
4. Uchwała 11/2013 w przedmiocie upoważnienia zarządu wspólnoty do zmiany przeznaczenia części wspólnej nieruchomości.

(protokół z zebrania właścicieli lokali nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.” – k. 44-46; zeznania pozwanej – w jej imieniu A. C. – k. 312-313; zeznania pozwanej – w jej imieniu K. K. (2) – k. 313).

Po przeprowadzonym głosowaniu nad uchwałami w przedmiocie zmiany porządku obrad, Przewodniczący zarządził pisemne głosowanie w formule, iż na jednego właściciela przypada jeden głos. **(zeznania pozwanej – w jej imieniu K. K. (2) – k. 313)** N. komisja skrutacyjna ogłosiła wyniki głosowania nad uchwałami zaproponowanymi przez Przewodniczącego Zebrania oraz z głosowania nad wnioskami formalnymi w przedmiocie usunięcia z porządku obrad głosowania nad uchwałami nr 2-7, zaproponowanymi przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej. Przewodniczący stwierdził, że na zebraniu reprezentowanych było siedemdziesięciu trzech właścicieli lokali. W głosowaniu udział wzięło siedemdziesiąt jeden osób. Oddano jedenaście głosów nieważnych.

- Za uchwałą nr 8/2013 oddano 53 głosy oraz 7 głosów przeciw;
- Za uchwałą nr 9/2013 oddano 55 głosów oraz 5 głosów przeciw;
- Za uchwałą nr 10/2013 oddano 55 głosów oraz 5 głosów przeciw;
- Za uchwałą nr 11/2013 oddano 50 głosów oraz 9 głosów przeciw.

(protokół z zebrania właścicieli lokali nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.” – k. 50, lista zawierająca wyniki głosowania na zebraniu dnia 23 kwietnia 2013r. - k. 15).

Przewodniczący oświadczył, że w przypadku braku większości głosów, dalsze głosowanie odbędzie się w drodze indywidualnego zbierania głosów. **(protokół z zebrania właścicieli lokali nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.” – k. 50-51, zeznania pozwanej – w jej imieniu A. C. – k. 312-313).**

Ostateczne wyniki głosowania nad uchwałami przedstawiały się następująco:

- Za uchwałą nr 8/2013 oddano 66 głosów oraz 7 głosów przeciw. 11 głosów było nieważnych;
- Za uchwałą nr 9/2013 oddano 67 głosów oraz 6 głosów przeciw. 11 głosów było nieważnych;
- Za uchwałą nr 10/2013 oddano 68 głosów oraz 5 głosów przeciw. 11 głosów było nieważnych;
- Za uchwałą nr 11/2013 oddano 63 głosy oraz 9 głosów przeciw. 12 głosów było nieważnych.

(załącznik nr 3 do pozwu stanowiący informację o wynikach głosowania przeprowadzonego w dniu 23.04.2013 r. – k. 15, karty do głosowania k. 347 - 430).

(...) S.A. w W. odebrała zawiadomienie o podjętych uchwałach z dnia 23 kwietnia 2013 roku w dniu 21 maja 2013 roku.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów, przywołanych w nawiasach, których autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron a Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu, a także na podstawie zeznań przywołanych świadków i stron, które były spójne i logiczne, stąd brak było podstaw by odmówić im wiarygodności i mocy dowodowej. Okoliczność wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej Sąd oceniał na podstawie treści ksiąg wieczystych. Stąd w tej kwestii Sąd pominął dowód z zeznań A. G.. Ponadto wobec nieprzedłożenia przez pozwaną potwierdzenia odbioru przez powoda zawiadomienia o uchwałach z dnia 23 kwietnia 2013 roku Sąd stwierdził, iż brak jest podstaw aby odmówić wiary (...) S.A. w W. odnośnie daty doręczenia skarżonych uchwał.

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W., będące przedmiotem niniejszego postępowania było bezzasadne i nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z ogólnymi regułami postępowania dowodowego, obowiązek przedstawienia dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy spoczywa na stronach, a ciężar udowodnienia faktów mających znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne – art. 6 k.c. w zw. z art. 3 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c.

W niniejszej sprawie bezsporną była okoliczność przeprowadzenia na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. głosowania nad uchwałami przedstawionymi przez przewodniczącego zebrania – A. C., według zasady „jeden właściciel – jeden głos”, co stanowi odstępstwo od zasady zachowania proporcji między wpływem poszczególnych właścicieli na podejmowanie decyzji a ich udziałem we współwłasności, zgodnie z którą każdy właściciel ma tyle głosów, ile wynosi jego udział w nieruchomości wspólnej, a większość udziałów to ponad 50% udziałów wszystkich właścicieli lokali.

Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do kwestii wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej tj. czy udziały równają się jeden, jak twierdziła strona powodowa, czy też nie, jak twierdziła strona pozwana wywodząc z tego stanowiska prawo do zmiany zasady głosowania nad uchwałami.

Zgodnie z treścią art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 j.t. ze zm.), zwanej dalej Ustawą, głosowanie według zasady „jeden właściciel - jeden głos” wprowadzane może być tam, gdzie suma udziałów nie jest równa „1”, i tam, gdzie jeden właściciel posiada większość udziałów (lub gdy obie te okoliczności występują naraz), na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. (Ewa Bończak-Kucharczyk Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz. Komentarz do art. 23 ustawy o własności lokali, LEX 2012, LEX nr 121280).

W niniejszej sprawie Sąd zbadał treść wpisów ujawnionych w księdze wieczystej oznaczonej numerem (...). Z treści wymienionej księgi wieczystej wynika ponad wszelką wątpliwość, że suma udziałów właścicieli lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. nie jest równa „1”. Można wskazać, iż udział ten nie jest równy „1” niezależnie od tego, czy zsumowaniu poddane zostaną udziały wraz z udziałami w garażach (wówczas udziały te łącznie wynoszą 10.568/10.000) czy też bez garaży (wówczas udziały wynoszą (...).000).

Wbrew twierdzeniom powoda, podstawą do ustalenia wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej nie może być wykaz – „Lista właścicieli lokali z udziałami” (k. 16-17), wykorzystywany podczas zebrania Wspólnoty. Podstawy takiej nie stanowi również informacja pochodząca z rejestru gruntów. Jedyną podstawą dla określenia wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej jest treść wpisów ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej.

Powyższe ustalenie oraz dowód w postaci wniosku właścicieli lokali, posiadających łącznie ponad 1/5 części w nieruchomości wspólnej, którzy opowiedzieli się za zmianą sposobu głosowania, poprzez głosowanie w trybie „jeden właściciel – jeden głos” potwierdza, że do zmiany sposobu głosowania spełnione zostały wymagane Ustawą przesłanki.

Odnosząc się do zarzutu powoda odnośnie błędów proceduralnych popełnionych przy przeprowadzeniu głosowania w dniu 23 kwietnia 2013 r. wobec zbierania głosów w trybie indywidualnego zbierania głosów przez nieuprawniony organ Sąd uznał, iż uchybienie to nie miało wpływu na treść skarżonych uchwał, a zatem nie może stanowić podstawy do stwierdzenia ich nieważności. Jakkolwiek zgodnie z art. 23 ust. 1 Ustawy -w przypadku podejmowania uchwał w trybie indywidualnego zbierania głosów organem uprawnionym do zbierania głosów jest wyłącznie zarząd wspólnoty, jednak w ocenie Sądu uchybienie temu wymaganiu może stanowić podstawę stwierdzenia nieważności decyzji jedynie w sytuacji, gdy wykazane zostanie, iż uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na treść uchwały. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132). W niniejszej sprawie powód nie wykazał, iż zbieranie głosów przez komisję skrutacyjną zamiast przez zarząd miało jakikolwiek wpływ na treść uchwały.

Odnosnie głosów nieważnych należy wyjaśnić, iż sam fakt oddania kilku głosów nieważnych (niezależnie od przyczyn ich nieważności) nie ma wpływu na ważność uchwał podjętych większością głosów na prawidłowo zwołanym i przeprowadzonym zgromadzeniu wspólnoty mieszkaniowej.

Odnosnie zarzutu niepodjęcia przez pozwaną Uchwały w przedmiocie zmiany zasady głosowania należy stwierdzić, iż podejmowanie specjalnej uchwały o zastosowaniu głosowania „jeden właściciel – jeden głos” nie jest konieczne w sytuacji określonej w art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, tj. gdy żądanie głosowania wg tej zasady zgłoszą właściciele lokali posiadający łącznie co najmniej 1/5 część udziałów w nieruchomości wspólnej, a suma udziałów w tej nieruchomości nie jest równa 1. (por. wyrok SN IV CSK 129/05, wyrok SA w Białymstoku z dnia 24 stycznia 2014 r. sygn. akt I ACa 685/13) Sytuacja taka miała miejsce w niniejszej sprawie, a zatem nie było konieczności podejmowania odrębnej uchwały w przedmiocie zmiany zasady głosowania. Wobec braku takiej uchwały powództwo w zakresie roszczenia z pkt 1 pozwu tj. o uchylenie uchwały w sprawie głosowania wg zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos –tj. o uchylenie uchwały nieistniejącej – było oczywiście bezzasadne.

Odnosząc się do zarzutu powoda, iż przyjęty sposób głosowania stoi w sprzeczności z jego interesami jako posiadającego znaczny udział w nieruchomości wspólnej (pismo procesowe powoda - k. 328) Sąd podzielił w tym względzie stanowisko Sądu Apelacyjnego w Katowicach, który w wyroku z dnia 28 czerwca 2013 r. o sygn. akt V ACa 212/13 (LEX nr 1349925) wskazał, że celem przepisu art. 23 ust. 1 Ustawy, który umożliwia zmianę zasady głosowania nad uchwałami podejmowanym przez Wspólnotę związane było z wprowadzeniem zapewnienia realnego wpływu na zarządzanie nieruchomością również określonej mniejszości właścicieli.

Odnosząc się na koniec do zarzutu pozwanej odnośnie uchybienia przez powoda terminowi zaskarżenia uchwał Sąd stwierdził, iż skoro pozwana nie dysponuje potwierdzeniem odbioru zawiadomienia o podjętych uchwałach, brak jest podstaw do kwestionowania stanowiska powoda odnośnie daty doręczenia uchwał w dniu 21 maja 2013 roku. Zgodnie z art. 25 ust. 1 a ustawy 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 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. Przyjmując, iż powód został powiadomiony o treści uchwał w dniu 21 maja 2013 roku, a pozew w niniejszej sprawie został złożony w dniu 02 lipca 2013 roku, należy stwierdzić, iż powód nie uchybił 6 tygodniowemu terminowi, przewidzianemu ustawą o własności lokalu.

Reasumując, Sąd oddalił powództwo, gdyż spełnione zostały przesłanki pozwalające na zastosowanie przez pozwanego sposobu głosowania nad uchwałami zgodnie z treścią art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 j.t. ze zm.), tj. według zasady „jeden właściciel - jeden głos”.

Na podstawie wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. zasady odpowiedzialności za wynik procesu, strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Wygrywający niniejszą sprawę w całości pozwany był reprezentowany przez ustanowionego z wyboru profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, ponosząc koszt jego wynagrodzenia i opłaty od pełnomocnictwa.

Pozwany wniósł o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości pięciokrotności przepisanej stawki minimalnej. Sąd nie znalazł podstaw do zasądzenia pięciokrotności stawki minimalnej, jednak mając jednak na względzie wysokość stawki minimalnej oraz wkład pełnomocnika w prowadzenie sprawy, a także oczywistą bezzasadność powództwa Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanego koszty zastępstwa procesowego w wysokości dwukrotności przepisanej stawki minimalnej.

Na niezbędne koszty procesu poniesione przez pozwanego, zgodnie z art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., składała się kwota 360,00 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w wysokości wynagrodzenia radcy prawnego w dwukrotności stawki minimalnej za prowadzenie niniejszej sprawy, określonej na podstawie § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2002. Nr 163 poz. 1349 z późn. zm.), oraz kwota 17,00 zł tytułem uiszczony opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, tj. łącznie 377,00 zł.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji