

Sygn. akt XXIV C 1360/14

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXIV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jacek Tyszka		
Protokolant:	pracownik biurowy Magdalena Słowińska		

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 marca 2015 r. w Warszawie

sprawy z powództwa A. W.

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

o uchylenie uchwały;

oddala powództwo.

Sygn. akt: XXIV C 1360/14

UZASADNIENIE

Pozwem z 23 grudnia 2014 roku powódka A. W. wniosła o uchylenie uchwały numer (...) właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) w W., podjętej 13 listopada 2014 roku w sprawie składu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W..

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest właścicielem lokalu numer (...) w budynku przy ul. (...) w W.. W dniu 13 listopada 2014 roku właściciele lokali położonych w przedmiotowym budynku podjęli uchwałę numer (...), na mocy której członkami zarządu Wspólnoty zostali H. M. i R. M.. Zdaniem powódki, niniejsza uchwała została podjęta z naruszeniem przepisów ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz Statutu Wspólnoty. Powódka wskazała, że zgodnie z § 31 Statutu Wspólnoty wybór członków zarządu stanowi decyzję przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Natomiast zgodnie z § 45 Statutu Zebranie (...) Lokali zwołuje się w celu podejmowania uchwał właścicieli w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu. Tymczasem zaskarżona uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, a nie na Zebraniu (...) Lokali. Powódka wskazała również, że do uchybień doszło podczas wyboru kandydata na członka zarządu. Początkowo wszyscy zgłoszeni kandydaci zostali poddani pod głosowanie, ale żaden z nich nie otrzymał wymaganej większości głosów. Zarząd zdecydował więc, że pod głosowanie zostanie poddany kandydat, który uzyskał największą liczbę głosów. Według powódki pojęcie „wybór członków Zarządu” wskazane w § 31 Statutu Wspólnoty, odnosi się nie tylko do samego głosowania nad konkretną kandydaturą, ale obejmuje również procedurę zgłaszania kandydatów na członków zarządu i postępowanie w momencie, w którym żaden z kandydatów nie uzyskał wymaganej przepisami większości głosów. W związku z powyższym uchwała numer (...) została podjęta bez wymaganych uchwał właścicieli lokali, a dotychczasowy Zarząd Wspólnoty przekroczył swoje uprawnienia wybierając kandydata na drugiego członka zarządu (k. 2-7-pozew).

Pozwana zobowiązana do udzielenia odpowiedzi na pozew, nie zajęła stanowiska w sprawie.

Na rozprawie pełnomocnik powódki podtrzymał stanowisko wyrażone w pozwie. W imieniu pozwanej nikt się nie stawił, pomimo prawidłowego zawiadomienia (k. 33 - koperta podwójnie awizowana).

Na podstawie materiału dowodowego przedstawionego przez powódkę Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

A. W. jest właścicielem lokalu numer (...) w budynku przy ul. (...) w W., a tym samym jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.. Dokumentem regulującym działalność Wspólnoty jest Statut Wspólnoty Mieszkaniowej, stanowiący załącznik do uchwały Wspólnoty numer (...) z 9 października 2000 roku, ze zmianami wprowadzonymi uchwałą numer (...) z 19 czerwca 2010 roku. Zgodnie z § 59 Statutu właściciele lokali wybierają jednoosobowy lub kilkuosobowy Zarząd Wspólnoty. Jeżeli zarząd jest kilkuosobowy to na mocy § 60 ust. 2 Statutu oświadczenia woli w imieniu Wspólnoty składają łącznie dwaj jego członkowie (niesporne, k. 11 - zawiadomienie o wpisie do księgi wieczystej, k. 12-18 - Statut Wspólnoty).

Do 11 sierpnia 2014 roku Zarząd Wspólnoty był dwuosobowy, w jego skład wchodził H. M. i Z. K.. W dniu 11 sierpnia 2014 roku Z. K. zmarł. Członkowie Wspólnoty zostali na piśmie poinformowani o konieczności jak najszybszego uzupełnienia składu zarządu (niesporne, k. 20 - zawiadomienie).

Stosownie do § 31 Statutu Wspólnoty, decyzja dotycząca wyboru członków zarządu jest decyzją przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Z kolei zgodnie z § 29 Statutu we wszystkich sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu decyzję podejmują właściciele lokali. Jak stanowi § 45 Statutu, Zebranie (...) Lokali zwołuje się w celu podejmowania uchwał właścicieli w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu. Natomiast § 40 Statutu, odwołując się do z art. 23 ust.1 ustawy o własności lokali, wskazuje, że uchwały właścicieli są podejmowane na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być podjęta głosami oddanymi częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania (k. 12-18 - Statut Wspólnoty).

W piśmie do właścicieli lokali, Zarząd Wspólnoty wskazał, że osoby zainteresowane objęciem funkcji członka zarządu powinny złożyć swoje CV w biurze administracji oraz że głosowanie nad kandydaturami odbędzie się drogą indywidualnego zbierania głosów. Jednakże, aby nie blokować możliwości składania oświadczeń woli przez Zarząd, 12 sierpnia 2014 roku poddano pod głosowanie uchwałą numer (...), w której ustanawiano jednoosobowy Zarząd w osobie pani H. M.. Jednoosobowy Zarząd miał funkcjonować do momentu podjęcia uchwały o powołaniu Zarządu dwuosobowego. Uchwała przewidywała również, że wszelkie projekty uchwał dotyczące prawidłowego działania Wspólnoty oraz kandydatury na drugiego członka zarządu będą przedstawiane przez panią H. M.. Uchwała numer (...) została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów 2 września 2014 roku (niesporne, k. 19 - uchwała nr 6/2014, k. 22 - informacja o wynikach głosowania).

Pismem z 20 sierpnia 2014 roku członkowie Wspólnoty zostali poinformowani, że swoje kandydatury w wyborach członka zarządu zgłosiło sześciu mieszkańców. Po raz kolejny wskazano, że wybór odbędzie się w drodze indywidualnego zbierania głosów. W dniu 10 października 2014 roku poinformowano o wyniku wyborów na drugiego członka zarządu. Po podliczeniu głosów okazało się, że żaden z sześciu kandydatów nie zdobył ustawowej większości głosów liczonej udziałami. Najwięcej głosów zdobył R. M.. W związku z tym przygotowano projekt uchwały numer (...) dotyczącej składu Zarządu, w której zaproponowano, aby drugim członkiem zarządu, obok H. M., został R. M.. Uchwała została poddana pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów i uzyskała większość głosów 13 listopada 2014 roku (niesporne, k. 21 - zawiadomienie, k. 23 - informacja o wynikach głosowania, k. 24 - uchwała nr 8/2014).

Niniejszy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powyżej wskazanych dokumentów złożonych do akt sprawy, bowiem Sąd uznał je za wiarygodne, a ich autentyczności nie było powodów kwestionować.

Sąd zważył, co następuje.

Powódka wniosła o uchylenie uchwały nr 8/2014 z 10 października 2014 roku, podjętej 13 listopada 2014 roku, w sprawie składu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W., ze względu na to, że jest ona niezgodna z prawem. Wskazywała, że przedmiotowa uchwała naruszała zarówno przepisy ustawy o własności lokali jak i Statutu Wspólnoty, bowiem wybór kandydata na członka zarządu został dokonany jednoosobowo przez panią H. M., a nie został przegłosowany przez właścicieli lokali, oraz, że uchwała o ustanowieniu składu zarządu została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, a nie na Zebraniu (...) Lokali, tak jak przewidywał Statut.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm.), właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo w tej sprawie może zostać wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, co uregulowano w ust 1a. powyższego artykułu.

Przepis ten pozwala każdemu właścicielowi lokalu, bez względu na to jakim udziałem w nieruchomości wspólnej dysponuje, wystąpić do sądu o uchylenie uchwał podjętych przez właścicieli lokali. Pozew w tej sprawie może być złożony przez jednego właściciela lub przez kilku właścicieli lokali w danej nieruchomości. Pozwaną jest wspólnota mieszkaniowa. Zaskarżenie uchwały właścicieli lokali w oparciu o wyżej wskazany przepis będzie skuteczne, jeżeli zostanie spełniona, przynajmniej jedna z określonych w tym przepisie przesłanek, tzn.:

1. uchwała nie jest zgodna z prawem;
2. uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali;
3. uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną;
4. uchwała w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę.

Zarzut niezgodności z prawem może dotyczyć zarówno uchybień merytorycznych w treści uchwały, jak i naruszeń proceduralnych. Właściciel lokalu może kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały, gdyż niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z jej treści, ale także z wadliwego sposobu jej podjęcia. W orzecznictwie przyjmuje się jednak, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały właścicieli lokali tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (por. wyrok Sądu Najwyższego z 5 października 2011 roku, sygn. akt IV CSK 664/10, LEX nr 1129164, , wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 21 maja 2013 roku, sygn. akt VI ACa 477/13, LEX nr 1335773, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 6 sierpnia 2014 roku, sygn. akt I ACa 188/14, LEX nr 1527270). Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z 18 stycznia 2006 roku (sygn. akt I ACa 1152/05, LEX nr 186493) odnosząc się do możliwości uchylenia uchwały ze względu na zarzuty formalne wskazał, że „nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności (...). Istotne jest to, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu, osiągnięty został cel, którego realizacji one służą”.

Skuteczność pozwu o uchylenie uchwały uzależniona jest również od dotrzymania terminu złożenia skargi w ciągu 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały (jeśli została podjęta na zebraniu właścicieli lokali) albo 6 tygodni od dnia powiadomienia skarżącego o treści uchwały (gdy uchwała została podjęta 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 (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 11 lipca 2003 r., I ACa 8/03, M.Prawn. 2006, numer 20, poz. 1115).

Na podstawie stanu faktycznego ustalonego w niniejszej sprawie należało stwierdzić, że powódka dochowała przewidzianego w przepisach terminu do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały. Uchwała numer (...) została podjęta 13 listopada 2014 roku, o czym poinformowano powódkę następnego dnia, wobec tego sześciotygodniowy termin do wniesienia pozwu nie upłynął jeszcze w momencie wniesienia pozwu tj. 23 grudnia 2014 roku.

Niespornym w niniejszej sprawie, był fakt, że zaskarżona uchwała została przegłosowana i uzyskała większość głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów. Uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów – taki tryb głosowania był dopuszczalny, ponieważ jest wskazany w ustawie o własności lokali i został potwierdzony w § 40 Statutu Wspólnoty. W ocenie Sądu sposób podjęcia zaskarżonej uchwały nie naruszał żadnego przepisu prawa. Co prawda, w Statucie Wspólnoty wskazano, że w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu decyzje podejmuje zebranie właścicieli lokali, nie wykluczono jednak możliwości, aby uchwały były podejmowane w drodze indywidualnego zbierania głosów, jeżeli taka będzie wola większości właścicieli. W niniejszej sprawie wola większości właścicieli odnośnie podjęcia uchwały dotyczącej składu zarządu nie budziła wątpliwości. Projekt uchwały otrzymał wymaganą większość głosów. Zdaniem Sądu skutkowało to nie tylko wyborem nowego członka zarządu, ale jednocześnie oznaczało akceptację trybu głosowania. Gdyby właściciele lokali mieli wątpliwości, czy to odnośnie kandydata, czy to odnośnie trybu głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów, to uchwała numer (...) nie zostałaby przegłosowana.

Nawet, gdyby przyjąć, że podjęcie uchwały o wyborze członków zarządu, nastąpiło z naruszeniem postanowień Statutu Wspólnoty (nie na zebraniu członków), to takie uchybienie należałoby zakwalifikować jako wadliwość proceduralną. Jak już wskazywano powyżej, judykatura jest zgodna co do tego, że uchybienia proceduralne, mogą być podstawą uchylenia uchwały, ale tylko wtedy, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. W niniejszej sprawie, powódka w żaden sposób nie wykazała, że gdyby doszło do Zebrania (...) Lokali to przedmiotowa uchwała nie zostałaby podjęta. Powódka twierdziła, że właściciele lokali zostali wprowadzeni w błąd, gdyż nie byli wystarczająco zorientowani, dlaczego kandydatem na członka zarządu został pan R. M.. Tymczasem z przedstawionych dokumentów wynika, że właściciele byli na bieżąco informowani o całym postępowaniu w sprawie wyborów zarządu, wobec tego nie ma podstaw, aby twierdzić, że gdyby doszło do zwołania zebrania uchwała nie zostałaby podjęta w takim kształcie.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów powódki, należy stwierdzić, że w istocie nie dotyczyły one kwestii wyboru członka zarządu, a kwestii wyboru kandydata na członka zarządu. Decyzje te nie są jednak decyzjami tożsamymi. Do wyłonienia kandydata na członka zarządu dochodzi w drodze wstępnej procedury, która ma miejsce przed poddaniem pod głosowanie uchwały w sprawie składu zarządu. Procedura ta nie jest w żaden sposób określona przepisami ustawy o własności lokali. Kwestii tej nie precyzuje również Statut Wspólnoty. Wobec tego nie ma podstaw, aby oceniać czy postępowanie Zarządu po niezyskaniu przez żadnego z kandydatów większości głosów, było zgodne lub niezgodne z prawem. Zdaniem Sądu, gdyby właściciele lokali mieli co do tego rozstrzygnięcia jakieś zastrzeżenia, to nie głosowaliby za przyjęciem zaskarżonej uchwały w poddanym pod głosowanie brzmieniu i w ten sposób wyraziliby swój sprzeciw. Taka sytuacja nie miała miejsca, wprost przeciwnie właściciele zagłosowali za przyjęciem uchwały. Jak wynika z przywoływanego już wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 18 stycznia 2006 roku, przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej nie należy interpretować w sposób nadmiernie sformalizowany. W związku z tym nie należy przywiązywać nadmiernej wagi do tego, jak doszło do wyboru kandydata na członka zarządu, jeżeli kandydat ten został wybrany członkiem zarządu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Podnieść też warto, że uchwała nr 6/2014 - dotycząca działania zarządu pozwanej w składzie jednoosobowym i zlecenia zarządowi przygotowania projektów uchwał dotyczących prawidłowego działania wspólnoty i podejmowania czynności w procesie zgłaszania kandydatów na drugiego członka zarządu, w tym głosowania nad tymi uchwałami w trybie indywidualnego zbierania głosów - dawała podstawę do podjęcia przez jednoosobowy zarząd wszystkich czynności opisanych w stanie faktycznym. Wynika to wprost z treści uchwały. Zastrzeżenia powódki odnośnie prawidłowości podjęcia uchwały nr 6/2014 nie wymagały bliższego omówienia, gdyż wobec nie zaskarżenia tej uchwały stała się ona wiążąca. Nie było też podstaw do podzielenia przekonania powódki, że poddanie pod głosowanie

projektu uchwały, w którym na drugiego członka zarządu Wspólnota powołuje kandydata, który w poprzednim głosowaniu uzyskał najlepszy wynik, jest działaniem na szkodę interesu członków wspólnoty. Za uchwałę naruszającą interes właściciela lokalu uznaje się uchwałę zmierzającą do uzyskania przez wspólnotę czy jej określonych członków korzyści kosztem innych członków, co w sprawie nie miało miejsca. Samo poddanie pod głosowanie członków projektu jakiegokolwiek uchwały nie może być uznane za naruszające interes członków wspólnoty.

Mając powyższe na uwadze należało ocenić żądanie pozwu jako niezasadne i orzec jak w wyroku. Skoro pozwana powiadomiona prawidłowo o terminie rozprawy nie stawiała się i nie zajęła stanowiska w sprawie, wyrok – stosownie do art. 339 § 1 k.p.c. – miał charakter zaoczny.