

Sygn. I C 278/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Joanna Krzyżanowska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Cichosz

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2016 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa B. F. i J. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkańcowej w L. ulicy (...)

o uchylenie albo ustalenie nieistnienia uchwał wspólnoty

1. oddała powództwa;
2. zasądza od każdej z powódek na rzecz pozwanej po 368,50 zł (trzysta sześćdziesiąt osiem złotych 50/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt I C 278/15

UZASADNIENIE

Powódki - B. F. i J. M. wniosły pozew o uchylenie lub ustalenie nieistnienia uchwał nr (...) (w sprawie anulowania uchwały nr (...)) i (...) (w sprawie odwołania dotychczasowego i powołania nowego zarządu) z dnia 23 lipca 2015 r. Na uzasadnienie wskazały, że uchwały (...) i (...) są niezgodne z przepisami prawa bowiem podjęto je z rażącym naruszeniem przepisów ustawy o własności lokali. Podstawy tych naruszeń powódki upatrywały w treści art. 23 ust 1 i art. 33 ustawy o własności lokali, gdyż zgodnie z powołanymi przepisami uprawnienia do indywidualnego zbierania głosów mają wyłącznie zarząd lub zarządca, a nie administrator. Ponadto uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów, tymczasem głos nieuprawnionej D. B. nad uchwałą nr (...) administrator uznał za ważny, co spowodowało podjęcie uchwały. W ocenie powódek D. B. nie jest uprawniona do głosowania, a jej głos należy uznać za nieważny, co spowoduje, że za podjęciem uchwały głosowało (...) udziałów. nie ma więc wymaganej większości udziałów, by uchwałę uznać za istniejącą. Zdaniem powódek zaskarżone uchwały są dalszym ciągiem działań administratora przeciwko rozwiązaniu z nim umowy o administrowanie i nie ulega wątpliwości, że zbieranie głosów przez administratora, w jego siedzibie, do uchwał o treści korzystnej dla niego miało wpływ na wynik głosowania, albowiem taki sposób zbierania głosów rodzi uzasadnione podejrzenie, graniczące z pewnością, że administrator wywierał wpływ na osoby głosujące w jego siedzibie.

Pozwany – Wspólnota Mieszkaniowa K. (...)(...) w L. wniosła o oddalenie powództwa w całości. Podniosła przy tym, że Wspólnota w dniu 23 lipca 2015 r. podjęła uchwałę nr (...). Uchwała dotyczyła anulowania uchwały nr (...) z dnia 2 czerwca 2015 r. dotyczącej ograniczenia uprawnień zarządu do zawarcia umowy o administrowanie za stawkę nie wyższą niż 0,40 zł/m⁽⁽²⁾⁾. Za przyjęciem głosowali właściciele lokali mający (...) udziałów w nieruchomości wspólnej. W tym samym dniu została podjęta uchwała nr (...) na podstawie której został wybrany nowy zarząd wspólnoty. Za uchwałą głosowali właściciele mający (...) udziałów w nieruchomości wspólnej. Obie uchwały zostały podjęte wynikiem głosów częściowo oddanych na zebraniu a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Uchwały zostały podjęte w trybie określonym w art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali. Przepis ten przewiduje możliwość podjęcia uchwały w trybie częściowego głosowania na zebraniu i częściowego zbierania głosów. Ustawodawca co prawda wskazał, że głosowanie odbywające się w drodze indywidualnego głosowania odbywa się poprzez zbieranie głosów przez zarząd wspólnoty. Nie przesądził jednak zdaniem pozwanej, że w przypadku zbierania głosów przez inny podmiot niż zarząd, podjęta uchwała jest nieważna. Dopiero z okoliczności przebiegu zbierania głosów można rozstrzygnąć, czy fakt ten miał wpływ na sposób głosowania, a w konsekwencji – na podjęcie uchwały. Pozwana wskazała, że przedstawiciel administratora nie zbierał głosów w poszczególnych lokalach, lecz treść uchwał była wyłożona w jego siedzibie i tam członkowie wspólnoty składali swoje podpisy głosując za lub przeciw uchwałom. W ten sposób uniknięto sytuacji celowego przedłużenia zbierania podpisów lub wręcz braku dotarcia przez członków poprzedniego zarządu do właścicieli lokali, którzy nie popierali jego działań. Treści obu uchwał stanowią integralną część kart do głosowania. Każda osoba biorąca udział w głosowaniu mogła się z nią zapoznać. za nieuprawnione pozwana uznała twierdzenia o uzasadnionym podejrzeniu graniczącym z pewnością że administrator wywierał wpływ na osoby głosujące. Powódki nie wskazały jakie osoby miały wywierać wpływ i na których głosujących był on wywierany. W biurze administratora żadna z zatrudnionych ani przebywających tam osób nie wpływała na osoby biorące udział w głosowaniu. Dodatkowo pozwana podniosła, że w czasie gdy powódki były członkami zarządu również praktykowano indywidualne zbieranie głosów w siedzibie administratora.

Co do zarzutu głosowania osoby nieuprawnionej pozwana wskazała, że D. B. jest córką właścicielki mieszkania – A. B.. W dniu 18 stycznia 2010 r. została upoważniona przez matkę do podejmowania wszystkich decyzji odnoszących się do wspólnoty. Oznacza to, że D. B. miała prawo brać udział w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

B. F. i J. M. były członkiniami zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej K. (...) (...) w L.. W tym czasie administratorem Wspólnoty była firma (...) sp. z o. o. w L.. Stawka za administrowanie wynosiła 0,55 zł/m⁽⁽²⁾⁾. Podjęta została uchwała nr (...) o wypowiedzeniu umowy o administrowanie. Umowa o administrowanie została wypowiedziana przez Zarząd. Uchwałą nr (...) z dnia 2 czerwca 2015 r. Wspólnota ustaliła, że zarząd może zawrzeć umowę o administrowanie za stawkę nie przekraczającą 0,40 zł/ m⁽⁽²⁾⁾.

(bezsporne, nadto dowód: protokół z zebrania Wspólnoty – k. 32 – 33)

Pismem z dnia 29 czerwca 2015 r. dziewięciu członków Wspólnoty, posiadających ponad 1/10 udziałów zwróciło się do Zarządu Wspólnoty o zwołanie zebrania w celu wyjaśnienia niejasności związanych z umową o administrowanie, gdyż pomimo monitów i pytań w tej sprawie członkowie wspólnoty nadal nie wiedzieli kto ma być nowym administratorem, a ponadto wobec anulowania uchwały nr (...) istniało niebezpieczeństwo, że Wspólnota będzie miała dwóch administratorów (dotychczasowa umowa nadal trwa, a Zarząd planuje zawrzeć nową). Zarząd nie zwołał zebrania.

(dowód: pismo z dnia 29 czerwca 2015 r. – k. 9)

Zebranie zostało jednak zwołane przez członków wspólnoty na dzień 23 lipca 2015 r. Na zebraniu Zarząd również nie wskazał z jakim podmiotem ma zostać zawarta nowa umowa o administrowanie. Zwołujący zebranie członkowie

Wspólnoty przedstawili uchwałę nr (...) w sprawie anulowania uchwały nr (...) oraz uchwałę nr (...) w sprawie odwołania dotychczasowego zarządu i powołania nowego.

(dowód: protokół z zebrania Wspólnoty – k. 32 – 33, uchwały (...) i (...) – k. 4 – (...), zeznania świadka O. B. – k. 59)

Na zebraniu nie było wystarczającej ilości osób, by skutecznie przegłosować uchwały, więc część głosów oddano podczas zebrania, a pozostałe składali członkowie wspólnoty w biurze administratora w kolejnych dniach. Taka praktyka była stosowana we Wspólnocie już wcześniej i nie była kwestionowana przez nikogo. Nikt ze składających tam głosy nie odczuł, by pracownicy administratora wywierali na niego wpływ co do oddania głosu za lub przeciwko którejkolwiek uchwale.

(dowód: protokół z zebrania Wspólnoty – k. 32 – 33, uchwały (...) i (...) – k. 4 – (...), zeznania świadka O. B. – k. 59 – 59v, zeznania świadka S. H. – k. 59v – 60, zeznania świadka P. B. – k. 125v – 126, zeznania świadka A. G. – k. 126 – 127)

Uchwały zostały uchwalone większością udziałów: nr (...), a nr (...). W obu przypadkach głos „za” oddała D. B. w imieniu matki – A. B. na podstawie udzielonego jej upoważnienia.

(dowód: uchwały (...) i (...) – k. 4 – (...), upoważnienie – k. 155)

Pod koniec lipca Zarząd zablokował dostęp do konta bankowego Administratorowi, tak, że dostęp miał jedynie poprzedni zarząd.

(dowód: zeznanie A. N. – k. 158 – 159)

Sąd zważył co następuje:

Powództwa nie są zasadne.

Podstawą żądania powódek jest art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, z którego wynika, że 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. Ponadto, alternatywnie, powódki żądały uznania uchwał za nieistniejące z powodu oddania na nie głosu przez osobę nieuprawnioną, wskazując, że po odliczeniu udziałów związanych z głosem D. B. okazałoby się, że uchwał nie podjęto (nie uzyskały większości głosów).

W pierwszej kolejności należało ustalić czy oddano ważny głos, gdyż gdyby okazało się, że zarzut nieważności jest zasadny, uchwały nie zostałyby podjęte, a tym samym bezprzedmiotowe byłyby rozważania o ich ewentualnej niezgodności z przepisami prawa, umową właścicieli czy naruszaniu zasad prawidłowego gospodarowania.

D. B. w dacie oddawania głosu w imieniu swojej matki – A. B. legitymowała się upoważnieniem wystawionym z datą 18 stycznia 2010 r. upoważnienie obejmowało podejmowanie wszystkich decyzji odnośnie wspólnoty mieszkaniowej. Brak jest podstaw do uznania, że upoważnienie to jest nieważne lub niewiążące. Po złożeniu do akt, na żądanie powódek, oryginału upoważnienia powódki nie złożyły żadnych skonkretyzowanych zarzutów mających wpływ na jego ważność. Przeciwnie – z wypowiedzi złożonych na rozprawie 28 kwietnia 2016 r. (1:06:09 – 1:12:44) wynikało, że zdaniem powódek upoważnienie tej treści zostało rzeczywiście przez A. B. podpisane, lecz D. B. trzymała je w domu i dopiero w związku ze sprawą sądową złożyła w sądzie. Okoliczności te nie świadczą jednak o nieważności oddanego głosu. Przeciwnie – nawet zakładając, że D. B. nie posiadała pełnomocnictwa w dacie oddawania głosu za uchwałami (czego powódki nie twierdzą!) zastosowanie znalazłoby przepisy kodeksu cywilnego o falsus procurator. Zgodnie z art. 103 § 1 i 2 kc jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. Druga strona może wyznaczyć osobie, w której imieniu umowa została zawarta, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy. Staje się wolna po bezskutecznym upływie terminu.

Jak wynika z wypowiedzi powódek – nigdy jako zarząd nie żądały od A. B. potwierdzenia oddanych w jej imieniu głosów ani od D. B. okazania pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo to zostało natomiast złożone niezwłocznie po sformułowaniu (w pozwie) zarzutu. Powódki nie kwestionowały przy tym autentyczności złożonego przez właścicielkę podpisu, a co najwyżej – zarzucały późniejsze dopisanie daty. Czynność taka nie świadczy jednak o nieważności pełnomocnictwa. Jak wynika z powyższego – D. B. została prawidłowo upoważniona do podejmowania decyzji w sprawach wspólnoty w imieniu matki, toteż miała prawo oddać głos za uchwałami. Uchwały wobec tego uzyskały wymaganą większość i zostały ważnie podjęte.

Żądanie uchylecia uchwał może być jak wskazano wyżej, oparte na niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub innym naruszeniu interesów członka wspólnoty.

Powódki wskazały, że uchwały są niezgodne z przepisami prawa, gdyż podjęto je z rażącym naruszeniem przepisów ustawy. Zarzut nie dotyczył więc merytorycznej niezgodności z przepisami prawa, a niezgodnego z prawem trybu podjęcia uchwał. Naruszenia proceduralne, jak wynika z konsekwentnego stanowiska Sądu Najwyższego i Sądów Apelacyjnych, tylko wówczas mogą być uznane za powodujące nieważność jeżeli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na podjęcie uchwały.

Nie ulega wątpliwości, że przewidziany w ustawie tryb indywidualnego zbierania głosów przewiduje zbieranie tych głosów przez zarząd. Bezsporne było także w sprawie, że głosów od właścicieli nieobecnych na zebraniu 23 lipca 2015 r. nie zbierał zarząd Wspólnoty. Uchwały zostały bowiem wyłożone w biurze administratora i członkowie wspólnoty nieobecni na zebraniu zostali powiadomieni listownie o możliwości oddania głosu w tym miejscu.

Nie zostało wykazane w toku niniejszego postępowania by chociaż jedna osoba odczuła wywieranie wpływu przez osoby obecne w biurze na swoją decyzję w przedmiocie uchwał. Nie sposób w takiej sytuacji wywieść wniosek, że samo oddawanie głosu w biurze administratora było równoznaczne z naciskami tego ostatniego, żywo zainteresowanego określoną treścią uchwał. Nie zostały przez powódki nie tylko udowodnione ale nawet wskazane żadne okoliczności z których wynikałoby wywieranie nacisków na głosujących. Nie sposób przyjąć, że nieważność podjętych uchwał ma w tej sytuacji wynikać wyłącznie z miejsca ich podjęcia.

Dodatkowo należy podkreślić, że biorąc pod uwagę treść uchwał, czas i okoliczności ich podejmowania tryb zbierania głosów przewidziany przez ustawodawcę dawałby zdecydowanie większe pole do wywierania nacisku.

Uchwała nr (...) dotyczyła bowiem odwołania dotychczasowego zarządu i powołania nowego. Należałoby przyjąć, że do momentu jej podjęcia (zebrania większości głosów) funkcje członków zarządu pełni zarząd dotychczasowy, czyli zbierać głosy pod uchwałą miałyby osoby odwoływane z funkcji. Sytuacja ta, nawet bez założenia jakiegokolwiek złej woli członków zarządu powodowałaby z pewnością skrepowanie i niekomfortowe samopoczucie osób głosujących. Dodatkowo należy wziąć pod uwagę, że czas zbierania głosów byłby w takiej sytuacji zależny wyłącznie od członków „starego” zarządu, podczas gdy administratorowi cofnięto uprawnienia do dysponowania kontem bankowym (pomimo uchylecia uchwały o wypowiedzeniu umowy o administrowanie), zbliżał się koniec miesiąca i członkowie wspólnoty nie wiedzieli nawet czy dokonane są wszelkie obowiązkowe płatności przez wspólnotę.

Wyłożenie uchwał w biurze administratora i powiadomienie o tym członków wspólnoty pozwalało natomiast oddanie głosów w szybkim, dogodnym dla każdego właściciela czasie niezależnie od działań członków starego czy też nowego zarządu.

Chybiony był także zarzut „graniczącego z pewnością prawdopodobieństwa” wywierania wpływu na głosowanie przez administratora, gdyż uchwała nr (...) dotyczyła stawki jaka miała obowiązywać w umowie o administrowanie. Uchwała nr (...) istotnie uchylała podjętą wcześniej uchwałę nr (...) wskazującą jako górną granicę stawki za administrowanie kwotę 0,40 zł/m⁽²⁾. O tyle jednak była w tym momencie bezprzedmiotowa, że uchylone zostało wcześniej wypowiedzenie udzielone dotychczasowemu administratorowi, co oznacza, że jego umowa nadal trwała z

dotychczasową stawką tj. 0,55 zł/ m⁽⁽²⁾⁾. Formalnie więc bez znaczenia było w tym momencie czy zarząd będzie mógł zawrzeć nową umowę o administrowanie za dowolną stawkę, czy za stawkę 0,40 zł/m⁽⁽²⁾⁾. Co więcej – pozostawienie ograniczenia dla zarządu tj. nieuchylanie uchwały nr (...) było zdecydowanie w interesie administratora. Jak bowiem wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego – nie ma na terenie L. i okolic żadnego administratora, który zgodziłby się podpisać umowę o administrowanie za stawkę 0,40 zł/m⁽⁽²⁾⁾. Oznaczałoby to, że firma (...) miałaby zapewnione trwanie umowy w nieskończoność, gdyż zarząd, ograniczony uchwałą (...), nigdy nie mógłby podpisać umowy z nowym administratorem. Po podjęciu uchwały nr (...) uchylającej ww ograniczenie zarząd może natomiast dowolnie decydować o podpisaniu umowy z innym administratorem, również za taką samą lub wyższą niż obecna stawkę, co powoduje, że administrator musi działać w warunkach konkurencji.

Podsumowując – żaden z podniesionych przez powódki zarzutów nie znalazł potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym. D. B. oddała bowiem ważne głosy w imieniu swojej matki, co udokumentowano odpowiednim upoważnieniem, a zbieranie głosów w trybie niezgodnym z ustawą nie miało wpływu na treść podjętych uchwał.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali a contrario, należało orzec jak w sentencji.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzone koszty złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w wysokości czterokrotności stawki minimalnej – 720 zł oraz koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – 17 zł. Sąd zdecydował o przyznaniu pełnomocnikowi czterokrotnej stawki minimalnej mając na uwadze nakład pracy pełnomocnika, udział w rozprawach, sporządzanie pism procesowych i wniosków zmierzających do sprawnego gromadzenia materiału dowodowego a także podejmowane próby rozwiązań ugodowych.

Na oryginale właściwy podpis.