

Sygn. I C 146/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Banaś
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2016 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa J. Z., Ł. D., D. S., D. K., K. P., P. S., M. S. (1), M. W. (1), M. W. (2), M. D. i G. D.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S.

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo;
2. zasądza solidarnie od powodów J. Z., Ł. D., D. S., D. K., K. P., P. S., M. S. (1), M. W. (1), M. W. (2), M. D. i G. D. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S. kwotę 377 zł (słownie: trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt IC 146/16

UZASADNIENIE

Powodowie J. Z., Ł. D., D. S., D. K., K. P., P. S. i M. S. (1), M. W. (1) i M. W. (2) oraz M. D. i G. D. w pozwie skierowanym do Sądu Okręgowego w Słupsku w dniu 15 kwietnia 2016r. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. wnieśli o ustalenie nieistnienia ewentualnie uchylenie czterech uchwał odpowiednio nr (...) podjętych na zebraniu rocznym wspólnoty w dniu 31 marca 2016 roku. Zaskarżonym uchwałom zarzucili naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością poprzez brak sporządzenia właściwego sprawozdania zarządu, które zawierałoby bilans księgowy oraz rachunek wyników ((...)), brak podstaw do udzielenia zarządcy absolutorium z uwagi na niewywiązywania się przez niego z obowiązków jakie spoczywają na nim z tytułu zarządzania i gospodarowania nieruchomością wspólną ((...)), naruszenie interesów właścicieli lokali poprzez doprowadzenie do bezprzedmiotowości postępowania sądowego zainicjowanego z woli kilku członków wspólnoty o ustanowienie zarządcy przymusowego, poprzez fikcyjną zmianę dotychczas działającego zarządcy ((...)), bezzasadne zwiększenie w planie gospodarczym na rok 2016 kosztów eksploatacji budynku o 30% ((...)).

Zasadniczym jednak zarzutem wyprzedzającym inne był zarzut nieuwzględnienia wniosku właścicieli lokali posiadających ponad 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej w sprawie przyjęcia sposobu głosowania nad uchwałami

w trybie „jeden właściciel jedno głos”, tym samym głosowanie nad zaskarżonymi uchwałami nastąpiło w ocenie powodów z naruszeniem art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, ustanawiającego wyjątek od zasady liczenia głosów według wielkości udziałów.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa, wskazując w uzasadnieniu swojego stanowiska, iż zaskarżone uchwały podjęte zostały zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, umową właścicieli lokali i nie naruszają zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Odnośnie natomiast zarzutu opartego na treści art. art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, pozwana podniosła, że mając na uwadze treść powyższego przepisu, to w przypadku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S., nie występuje jakakolwiek przesłanka do zastosowania tego trybu głosowania. Po pierwsze suma udziałów w nieruchomości jest równa 1, a po drugie większość udziałów nie należy i w dniu podejmowania uchwał nie należała do jednego właściciela, tym samym sposób głosowania w przypadku zaskarżonych uchwał był prawidłowy.

Obie strony wnosily o zasądzenie od strony przeciwnej na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są właścicielami wyodrębnionych lokali w budynku przy ul. (...) w S., odpowiednio J. Z. jest właścicielem lokalu oznaczonego nr (...), Ł. D. jest właścicielem lokalu oznaczonego nr (...), D. S. jest właścicielem lokalu oznaczonego nr (...), D. K. jest właścicielem lokalu oznaczonego nr (...), K. P. jest właścicielem lokalu oznaczonego nr (...), P. i M. S. (2) są właścicielami lokalu oznaczonego nr (...), M. i M. W. (2) są właścicielami lokalu oznaczonego nr (...), M. i G. D. są właścicielami lokalu oznaczonego nr (...). Powodowie posiadają łącznie 22,860 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

Członkami Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. są również (...) Company sp. z o.o. w S. posiadająca 6,805% udziału w nieruchomości wspólnej, (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. posiadająca 8,227% udziału w nieruchomości wspólnej, (...) sp. z o.o. w S. posiadająca 28,105% udziału w nieruchomości wspólnej, oraz (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. posiadająca 23,855% udziału w nieruchomości wspólnej. Łącznie stanowi to 66,992% udziału w nieruchomości wspólnej.

bezsporne, nadto wydruk z elektronicznej księgi wieczystej k. 266-300 oraz akt notarialny z dnia 24.03.2016r. rep. nr A (...) k.301, wydruk KRS k. 63-73 i k. 158-163.

W dniu 9.03.2016 roku właściciele lokali (poza Panią A. J. co do której próba doręczenia nastąpiła w dniu 23 marca 2016r.) zostali poinformowani o planowanym zabranii rocznym wspólnoty, którego termin został wyznaczony na 31 marca 2016r. na godz. 12.00. W załączeniu wraz z zawiadomieniem doręczony został porządek obrad oraz projekty uchwał.

W dniu 31 stycznia 2016 roku odbyło się zebranie, w którym uczestniczyło 91,684 % udziałów w nieruchomości wspólnej, z tego 66.992% reprezentowane było przez spółki, 24,692% stanowiły osoby prywatne. Zgromadzenie członków Wspólnoty Mieszkaniowej otworzyła A. T., która przedstawiła porządek obrad obejmujący podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządcy za rok 2015, podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Zarządcy, podjęcie uchwały w sprawie zmiany Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...), oraz podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną na 2016 rok. Na Przewodniczącą Zgromadzenia wybrana została W. P.. Właściciele posiadający ponad 1/5 udziałów wskazując na powiązania rodzinne i kapitałowe pomiędzy spółkami, co powoduje że jako właściciele większościowi narzucają swoją wolę pozostałym członkom wspólnoty, złożyli wniosek aby na zebraniu w dniu 31 marca 2016r. głosowanie nad wszystkimi uchwałami odbyło się według zasady 1 właściciel - 1 głos. Wniosek pozostał bez rozpatrzenia, głosowanie nad uchwałami odbyło się udziałami.

dowód; zawiadomienie o zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) SA w S. k. 18 i k. 164, projekty uchwał k. 19-45, uchwały nr (...) wraz z listą głosowania k. 240-241, k. 246-247, k. 248-249, k.253-254, protokół podjęcia uchwał zgromadzenia członków wspólnoty mieszkaniowej, k. 46-50,

W dniu 31 marca 2016r. struktura osobowo kapitałowa spółek przedstawiała się następująco:

- 1) (...) Company sp. z o.o. jedyny udziałowiec A. T., zarząd jednoosobowy S. P.,
- 2) (...) sp. z o.o.- jedyny udziałowiec i członek zarządu W. Ś.,
- 3) (...) sp. z o.o. jedynym członkiem zarządu był W. Ś., a jedynym udziałowcem spółka (...) sp. z o.o., w której wszystkie udziały posiada W. Ś.,
- 4) (...) sp. z o.o. jedynym członkiem zarządu i jedynym udziałowcem był M. S. (3).

dowód; wniosek o zmianę wpisu w KRS dotyczący (...) Company sp. z o.o. z dnia 19 lutego 2016r. wraz z uchwałą Zgromadzenia Wspólników z dnia 31 grudnia 2015r. w przedmiocie odwołania członka zarządu, uchwałą z dnia 11 stycznia 2016r. w przedmiocie zmiany członka zarządu i pozostałymi załącznikami, umowa sprzedaży udziałów w spółce (...) sp. z o.o. z dnia 30 grudnia 2015r. z podpisami notarialnie poświadczonymi umowa sprzedaży udziałów w spółce (...) sp. z o.o. z dnia 08 stycznia 2016r. z podpisami notarialnie poświadczonymi, wydruk (...) sp. z o.o., wydruk (...) Company sp. z o.o. k. 145-163, wydruk (...) sp. z o.o. (...) sp. z o.o. k. 63-73.

Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. do które miało miejsce w dniu 31 marca 2016r. zostały przyjęte 4 z 5 poddanych pod głosowanie uchwał.

bezsporne

Sąd zważył;

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Wspólnota mieszkaniowa jest formą organizacji właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Funkcjonowanie nieruchomości wymaga współdziałania właścicieli w zakresie zarządu, tj. podejmowania czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania nieruchomości.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 i 1a ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (t. jedn. Dz.U. 2000 Nr 80 poz. 903) 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, o którym mowa w ust. 1, może być 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.

Zarzut niezgodności z prawem może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i 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.

Na gruncie rozpoznawanej sprawy niekwestionowanym było, iż powodowie są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej co przesądza o istnieniu po ich stronie prawa do zaskarżenia uchwał będących przedmiotem niniejszego sporu. Nie budziło też wątpliwości, iż powodowie wytaczając niniejsze powództwo dochowali ustawowego 6-tygodniowego terminu przewidzianego w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Podstawowym zarzutem wobec przebiegu zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej, które miało miejsce w dniu 31 marca 2016r. był zarzut nieuwzględnienia wniosku właścicieli lokali posiadających ponad 1/5 udziałów w nieruchomości

wspólnej w sprawie przyjęcia sposobu głosowania nad uchwałami w trybie „jeden właściciel jeden głos”. Ze względu na podniesiony przez powodów zarzut, który miał istotny wpływ dla rozstrzygnięcia, w pierwszej kolejności oceny wymagała kwestia czy w niniejszej sprawie zaistniały przesłanki do wprowadzenia głosowania jeden właściciel - jeden głos na żądanie uprawnionej części właścicieli, czy też wprowadzenie tego sposobu głosowania wymagało podjęcia uchwały większością udziałów.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali, 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.

Przepis art. 23 ust. 2a ww. - z którego naruszeniem jak wywodzili powodowie nastąpiło głosowanie nad uchwałami w dniu 31 marca 2016r. na zebraniu członków pozwanej wspólnoty - stanowi, że jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa 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. Przyjęcie zatem sposobu głosowania jeden właściciel - jeden głos w sytuacji określonej w ustępie 2a nie jest uzależnione od podjęcia uchwały, a sam fakt podjęcia uchwały w wyniku głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada taki jeden głos oznacza, że w wyniku żądania właścicieli, lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów przyjęto taki sposób głosowania. Żądanie - uprawnionej części właścicieli wywiera skutek automatycznie (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 5.03.2013r. (...)).

W niniejszej sprawie żądanie zgłosiła uprawniona część właścicieli, ale nie zostały spełnione pozostałe przesłanki określone w art. 23 ust. 2a ww. ustawy, by żądanie to mogło wywołać skutek automatyczny. Bezprzedmiotowy był zatem zarzut powodów, iż wniosek przez nich zgłoszony, dotyczący zmiany zasad głosowania, nie został poddany pod głosowanie. Niezależnie jednak od tego, gdyby nawet przyjąć, że było to żądanie zgłoszone w trybie art. 23 ust.2 ustawy o własności lokali, to powodowie nie wykazali że gdyby formalnie został poddany pod głosowanie to uzyskałby wymaganą większość do zmiany sposobu głosowania. Istotne i wymagające podkreślenia jest również to, że właściciele żądający wprowadzenia takiego trybu głosowała nie mogą też żądać, aby wprowadzono ten tryb głosowania w wielu (wszystkich) niesprecyzowanych sprawach, ale biorąc pod uwagę zasadę wyrażoną w art. 23 ust. 2 mogą żądać wprowadzenia takiego trybu w określonej sprawie. Jeśli chcą, aby także w kolejnej (lub w innej) sprawie zastosowano taki tryb, muszą ponowić żądanie przed głosowaniem nad kolejną sprawą. Ewentualnie mogą zgłosić żądanie przeprowadzenia głosowania w tym trybie w kilku sprawach, lecz sprawy tę muszą być przez nich wskazane.

W ocenie Sądu w świetle przedstawionego przez strony materiału dowodowego, w czym bezspornie większą inicjatywę wykazała strona pozwana, nie ma podstaw do przyjęcia za stroną powodową, że w mniejszej sprawie większość udziałów należy do jednego właściciela. Struktura spółek przedstawiona i udokumentowana przez pozwaną, nie pozwala uznać ich za jednego właściciela, reprezentującego większość udziałów. Strona powodowa w uzasadnieniu swojego stanowiska powołała się na precedensowy wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie, z dnia 7 lutego 2007r. Zauważyć jednakże należy, iż orzeczenie powyższe zapadło na gruncie zgola odmiennego stanu faktycznego. Dotyczyło bowiem sytuacji, gdzie udziały we własności budynku, należały do dwóch spółek, będących co prawda odrębnymi podmiotami jednakże posiadających takich samych wspólników oraz identyczne zarządy. Sąd Apelacyjny uznał, że zachodzi sytuacja dominacji, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 4. lit d k.s.h. dlatego obie spółki, które łącznie posiadały w nieruchomości większość udziałów, należało traktować jego zdaniem jako jednego właściciela.

W rozpoznawanej sprawie, wbrew twierdzeniom i sugestiom powodów, spółki (...) sp. z o.o., (...) sp. z o.o., (...) sp. z o.o. oraz (...) sp. z o.o. nie są podmiotami powiązаныmi kapitałowo w myśl art. 4 pkt 4 ksh. Jedynie pomiędzy spółkami (...) sp. z o.o. oraz (...) sp. z o.o., które łącznie posiadały 36,332% udziałów w nieruchomości wspólnej, występowała zależność powodująca konieczność potraktowania spółek jako jednego właściciela. Stosunek rodzinny pomiędzy udziałowcami (...) sp. z o.o. (M. Ś. - syn) oraz (...) sp. z o.o. i (...) sp. z o.o. (W. Ś.- ojciec) nie stanowi

natomiast kryterium powiązania, o którym mowa w art. 4 pkt 4 ksh i tym samym możliwości potraktowania wszystkich tych spółek jako jednego właściciela. Ustawodawca jednoznacznie określił warunki kiedy może dojść do głosowania wg zasady 1 właściciel -1 głos bez zgody większości współwłaścicieli. Gdyby chciał wprowadzić takie głosowanie również wówczas, gdy poszczególni właściciele są powiązani rodzinnie czy kapitałowo, wprowadziłby definicję ustawową pojęcia "jeden właściciel" bądź odesłał do odpowiedniego stosowania definicji art. 4 pkt 4 ksh.. Takiego działania jednak legislator nie podjął. Należy przy tym pamiętać, iż art. 23 ust. 2a stanowi wyjątek od generalnej zasady, iż głosowanie odbywa się większością udziałów. Wyjątków nie można zaś wyklądać rozszerzająco.

Powyższe nie zamyka jednak drogi właścicielowi mniejszościowemu do obrony swoich praw na drodze sądowej, przez zaskarżenie podejmowanych przez grupę większościowych właścicieli nie powiązanych jednak kapitałowo i osobowo, ich głosami uchwał, na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Powodowie z tej dogi skorzystali, jednak ich zarzuty ograniczały się do jednozdaniowych twierdzeń zawartych w uzasadnieniu pozwu, nie popartych żadnymi wnioskami dowodowymi, pomimo tego, że byli reprezentowani przez fachowego pełnomocnika. Przede wszystkim powodowie w najmniejszym stopniu nie wskazali jakie przepisy prawa uchwały miałyby naruszać. w żaden sposób nie zostało także wykazane, aby uchwały naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszały interesy skarżących. Odnosząc się do samej treści uchwał nr 1 należy podkreślić w pierwszej kolejności, że :ostała podjęta w sposób zgodny z prawem, a sprawozdanie zarządu zawierało wszelkie niezbędne elementy. Nie można zgodzić się z powodami, że sprawozdanie powinno zawierać „bilans księgowy" oraz „rachunek wyników". W orzeczeniu z dnia 30 stycznia 2013r. wydanym w sprawie (...) Sąd Apelacyjny w Poznaniu wyraził pogląd, który Sąd rozpoznający w niniejszej sprawie w pełni akceptuje, iż istotnie przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty mieszkaniowej za rok gospodarczy, nie obowiązuje formalizm, charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze. Nie ma w związku z tym przeszkód, aby sprawozdanie takie zostało przedstawione np. tylko ustnie przez jednego z członków zarządu czy nawet osobę przez zarząd do tego upoważnioną. Istotne jest tylko, aby zarząd wyraził w każdy dostępny sposób wolę uznania tego dokumentu za własny. Jeżeli chodzi o uchwałę w przedmiocie udzielenia absolutorium poprzedniemu zarządcy, powodowie nie przedstawili argumentów i dowodów mających świadczyć o tym, że absolutorium nie powinno być udzielone. Nie przedstawiono też żadnych wyjaśnień, z których wynikać miałyby, że udzielenie absolutorium naruszyło interesy powodów (a jeżeli tak to w jaki sposób), lub naruszyło przepisy prawa. Podobnie co do uchwały nr 4 i 5. Strona powodowa nawet nie podjęła próby wykazania, że dotychczasowe koszty eksploatacji budynku były wystarczające dla celów utrzymania nieruchomości, w szczególności koszty sprzątnia.

Wobec ustalonego stanu faktycznego stwierdzić należy, iż powodowie nie wykazali zasadności stawianych zarzutów przeciwko podjętym uchwałom.

W niniejszej sprawie, niejako tylko przy okazji, warto pamiętać o treści art. 6 kc, który stanowi, iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Reguła powyższa powtórzona została w art. 232 kpc, zgodnie z którym strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne.

W orzeczeniu z 17 grudnia 1996 r., (...), OSNC (...), nr (...), poz. (...) z głosem A. Z., P.. 1998, nr (...), s. (...) i nast., Sąd Najwyższy stwierdził zaś, iż rzeczą sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227) spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Zgodnie z wymaganiami rzetelnego procesu pozwana miała zapewnioną realną możliwość przedstawienia swoich racji, wykazując zaś brak troski o własne interesy winna liczyć się z następstwami z takiej postawy wynikającymi.

W ocenie Sądu przeprowadzone w sprawie postępowanie nie potwierdziło, zasadności zgłoszonego powództwa.

Z tych względów powództwo oddalono.

O kosztach orzeczono na podstawie art.98 k.p.c. w zw. z art.108 k.p.c.

Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę jest zobowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie niezbędne koszty procesu. Do kosztów tych zalicza się zgodnie z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 98 § 3 k.p.c. wynagrodzenie radcy prawnego. W myśl § 8 ust. 1 pkt1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10. 2016r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz. 1804) minimalne wynagrodzenie wynosi 360 zł powiększone o opłatę skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). Niewątpliwie najbardziej zbliżone do spraw o uchylenie uchwały właścicieli lokali są sprawy o uchylenie uchwały organu spółdzielni, co uzasadnia zastosowanie § 8 ust. 1 pkt 1 wymienionego rozporządzenia. Należy zresztą podkreślić, że przepisy ustawy o własności lokali w zakresie zaskarżania uchwał były niewątpliwie wzorowane na przepisach prawa spółdzielczego.

Na oryginale właściwy podpis.