

Sygn. I C 836/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Banaś
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Elżbieta Drozd

po rozpoznaniu w dniu 14 czerwca 2019 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Aleja (...) w S.

o uchylenie uchwały

oddala powództwo.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt I C 836/18

## UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Al. (...) w S., domagała się uchylenia uchwał pozwanej wspólnoty nr (...), których przedmiotem było;

- 1) przyjęcie Regulaminu Funduszu Remontowego,
- 2) wykonanie remontu dachu,
- 3) przyznanie jednorazowej nagrody w wysokości 2.400 zł brutto członkom zarządu pani K. – D. C. oraz pani A. S. za działalność na rzecz wspólnoty w roku 2017 oraz w roku 2018, za kierowanie sprawami wspólnoty mieszkaniowej, poświęcony czas związany z reprezentowaniem wspólnoty mieszkaniowej na zewnątrz m.in. w sądzie, oraz w wielu innych sprawach między właścicielami a wspólnotą mieszkaniową.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, że zaskarżone uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej są sprzeczne z przepisami prawa, a nadto w sposób znaczący naruszają interes powódki i zasady prawidłowego zarządzania nieruchomości.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Al. (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa z uwagi na jego wniesienie po upływie zawitego terminu sześciu tygodni liczonego od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli, a zatem po upływie

terminu o jakim mowa art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2018 r. poz. 716 z późn. zm.)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Właściciele lokali mieszkalnych i lokali użytkowych położonych w budynku przy Alei (...) tworzą Wspólnotę Mieszkaniową. (...) Spółka z o.o. w G. jest właścicielem lokali użytkowych oznaczonych jako (...), o łącznej powierzchni 526,34 m<sup>2</sup>.

bezsporne

Z inicjatywy zarządu pozwanej Wspólnoty zwołane zostało i odbyło się w dniu 23 sierpnia 2018r. zebranie na którym obecnych było 12 właścicieli, lub ich pełnomocnicy posiadających łącznie 50,53 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Na zebraniu poddano pod głosowanie szereg uchwał, których przedmiotem było odpowiednio przyjęcie Regulaminu Funduszu Remontowego, zmiany stawki opłat na fundusz remontowy, Regulaminu monitoringu, Regulaminu porządku domowego, udostępnienia nieruchomości w celu wykonania instalacji światłowodowej w budynku, awaryjna naprawa dachu nad lokalem nr (...), oraz przyznanie jednorazowej nagrody pieniężnej Członkom Zarządu. Obecni na zebraniu głosowali za przyjęciem wszystkich uchwał. Uchwały zostały ostatecznie podjęte większością 50,53 % liczoną według udziałów w nieruchomości wspólnej.

dowód: uchwały (...), nr (...), nr (...), Nr (...), nr (...), (...), nr (...) właścicieli lokali nieruchomości położonej przy Al. (...). k. 74-85.

Powódka otrzymała zaproszenie na zebranie za pośrednictwem poczty jak również mailowo na adres kancelarii prawnej prowadzącej jej obsługę, jednak nie wzięła w nim udziału. Powódka nie zwracała się ani do członków zarządu Wspólnoty ani do Administratora o informacje co do przebiegu zebrania w dniu 23 sierpnia 2018r, i wyniki głosowania nad uchwałami.

dowód; korespondencja k. 86-89.

W dniu 11 października 2018r. powódce doręczono zawiadomienie o treści podjętych w dniu 23 sierpnia 2018r. uchwał.

dowód; informacja o podjętych uchwałach Wspólnoty Mieszkaniowej k. 12-19 i k. 22.

### **Sąd zważył, co następuje:**

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.

Uchwały w najważniejszych sprawach wspólnoty mieszkaniowej powinny być podejmowane na zebraniach właścicieli. Jest to poniekąd naturalna procedura w organizmach typu korporacyjnego, w których każda kwestia dotycząca wspólnoty jest dyskutowana, a następnie poddawana głosowaniu. Niemniej jednak ze względu na różnoraki (o różnej wadze dla wspólnoty) charakter uchwał, których podjęcie jest konieczne w ciągu roku kalendarzowego, a także kierując się praktyczną potrzebą uzyskania (koniecznego) stanowiska ogółu (wymaganej przez ustawę większości) właścicieli lokali w konkretnej sprawie, ustawodawca wprowadził także tryb podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów (obiegami) przez zarząd. Podejmowanie uchwał „obiegami” jest swego rodzaju kompromisem pomiędzy demokracją bezpośrednią, jako formą zasadniczą funkcjonowania korporacyjnego organizmu wspólnoty, a prawnorzeczową - odpowiednio przeniesioną na grunt dużej wspólnoty - zasadą podejmowania uchwał przez współwłaścicieli, udziałami. Innymi słowy, ochrona własności właścicieli lokali, którą ustawodawca uczynił zasadniczą przez przyjęcie wymagania uzyskania dla uchwały większości udziałów lub głosów (w sytuacjach ściśle określonych),

liczonej w stosunku do sumy udziałów lub wszystkich właścicieli lokali, wymusiła stworzenie mechanizmu jej uzyskiwania.

Z art. 23 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U.2000, nr 80, poz.903) wynika wprost, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być również wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Każdy właściciel lokalu - zarówno ten, który nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą (na zebraniu lub w trybie indywidualnego zbierania głosów), jak i ten, który brał udział w głosowaniu, w tym właściciel, który głosował za uchwałą - może zaskarżyć ją do sądu z powodu niezgodności z przepisami prawa lub z umową dotyczącą zarządu nieruchomością wspólną, albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób narusza jego interesy.

Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przez to naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela.

Legitymacja powódki (...) spółki z o.o. w G. do wystąpienia z żądaniem uchylenia uchwał w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali nie była kwestionowana.

Stan faktyczny sprawy ustalono na podstawie wyżej wymienionych dokumentów, których autentyczności prawdziwości zapisów strony nie kwestionowały.

Zgodnie z art. 25 ust. 1a przywołanej ustawy powództwo, o uchylenie uchwały, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. W razie podjęcia uchwały na zebraniu właścicieli lokali obowiązuje jeden termin dla wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej – zarówno tych obecnych i nieobecnych na zebraniu – 6 tygodni, licząc od dnia podjęcia uchwały. W niniejszej sprawie zaskarżone uchwały nr (...), (...)i (...)zostały podjęte na zebraniu właścicieli lokali w dniu 23.08.2018 roku, a nie w trybie indywidualnego zbierania głosów. Sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały zaczął więc bieg od dnia zebrania wspólnoty.

Termin sześciotygodniowy jest terminem zawitym, po jego upływie prawo do zaskarżenia uchwały wygasa. Oznacza to, wobec konstrukcji sankcji nieważności względnej, uchwała, nawet jeśli będzie sprzeczna z przepisami prawa, to ulegnie konwalidacji na skutek przekroczenia ustawowego terminu do zaskarżenia uchwały. W razie wniesienia przeciwko wspólnocie powództwa z art. 25 ustawy o własności lokali po terminie, podlega ono, po uwzględnieniu przez sąd upływu terminu z urzędu, oddaleniu ( zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku, sygn.. akt (...)). Przepis ten, poprzez zakreślenie terminu do zaskarżania uchwały, stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, a zatem po upływie wskazanego w nim terminu wykluczone jest powoływanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy jak wyżej. Dla oznaczenia początku biegu 6-tygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały wspólnoty, nie ma znaczenia to, czy właściciel lokalu wytaczający powództwo z art. 25 ust. 1 był prawidłowo zawiadomiony o terminie zebrania wspólnoty, czy też nie. Istotne znaczenie ma jedynie fakt, czy odbyło się zebranie właścicieli lokali w określonej dacie i czy została na nim skutecznie podjęta uchwała. Od dnia podjęcia takiej uchwały rozpoczyna bowiem bieg termin do jej zaskarżenia, także dla tych członków wspólnoty, którzy w zebraniu nie uczestniczyli z tego powodu, że nie zostali o nim zawiadomieni. Fakt niezawiadomienia właściciela lokalu o zebraniu właścicieli może, co do zasady stanowić podstawę powództwa z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, jako uchybienie formalne przy podejmowaniu uchwały. Nie ma natomiast znaczenia dla ustalenia początku biegu terminu do zaskarżenia uchwały ( zob. wyr. SA w Gdańsku z 7.02.2014 r. (...)).

Pozew został nadany do Sądu Okręgowego w dniu 29.10.2018 r., a więc po upływie ustawowego terminu do zaskarżenia uchwał podejmowanych bezpośrednio na zebraniu, który upłynął w dniu 4.10.2018 r. Tym samym nie mogły odnieść żadnego skutku argumenty przytoczone przez powódkę tak w pozwie jak i te nowe w piśmie procesowym z dnia 28 stycznia 2019r. Przekonanie powódki, że skoro wszystkie dotychczasowe uchwały wspólnoty

mieszkaniowej podejmowane były częściowo na zebraniu, a częściowo drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd wspólnoty, czyli zastosowaniem trybu mieszanego, nie może być usprawiedliwieniem dla postawy kompletnego braku zainteresowania tym jak przebiegało głosowanie na zebraniu w dniu 23 sierpnia 2018r. i tym samym dbałości o własne interesy.

W odniesieniu do terminów zawitych Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wyrokując w sprawie (...) wyraził pogląd, iż nie można uznać za dopuszczalne dokonywanie oceny skutków upływu terminu zawitego w świetle art. 5 k.c. gdyż mogłoby to zniweczyć cel ustanowienia prekluzji, jakim jest zachowanie rygoryzmu skutków upływu terminu zawitego (wygaśnięcie uprawnienia z mocy prawa). Tego rodzaju pogląd został też wyrażony przez komentatorów: T. S., czy też M. P. – S. ( publikacja LEX 2009 r. i 2012 r.).

Jak dodatkowo wyjaśnił Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 21 kwietnia 2010r., (...), „ustawodawca przyjął koncepcję tzw. nieważności względnej uchwał Wspólnoty mieszkaniowej, z wyłączeniem, co do zasady, możliwości ustalenia ich nieważności, w przypadku sprzeczności z prawem, na podstawie ogólnych norm art. 58 k.c. Dotyczy to w szczególności ewentualnej niezgodności uchwały z typowymi przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego, regulującymi funkcjonowanie wspólnoty w tym tryb podejmowania przez nią czynności”. Zatem, jedyną drogą wzruszenia uchwały wspólnoty właścicieli lokali jest jej zaskarżenie w trybie art. 25. Skorzystanie - lub nie - przez właściciela lokalu z tej drogi wyczerpuje jego interes prawny w podważaniu uchwały na drodze sądowej. Jeżeli zatem właściciel lokalu nie zaskarży uchwały w terminie, nie otwiera się dla niego, co do zasady, dodatkowa możliwość stwierdzenia jej nieważności na podstawie art., 189 k.p.c.

Przenosząc powyższe na kanwę niniejszej sprawy należy stwierdzić, że powódka nie dochowała terminu z art. 25 ust.1a ustawy o własności lokali i z tych względów powództwo oddalono.

Jedynie na marginesie i czysto teoretycznie można odnieść się do – zdaniem Sądu - kuriozalnego zarzutu nie powiadomienia powódki o terminie zebraniu wspólnoty poprzez przesłanie korespondencji w tym przedmiocie na niewłaściwy adres co miałyby by uzasadniać powoływanie się na nadużycie prawa, którego dopuściła się strona pozwana i tym samym nieuwzględnienie upływu terminu do zaskarżenia uchwał. Pomijając już okoliczność, że adres powodowej spółki wskazany w treści pozwu jest tożsamy z tym na jaki zostało przesłane zaproszenie wraz z informacją o terminie zabrania i proponowanym porządku obrad ( vide; k. 86), to na ten sam adres powódce doręczono zawiadomienie o podjęciu w dniu 23 sierpnia 2018r. zaskarżonych uchwał i bezspornie je otrzymała odwołując się do tego faktu w uzasadnieniu pozwu. Nawet jednak jeśli nie doszło do zawiadomienia powódki o zebraniu – jeżeli miałyby to miejsce – to wskazać należy, że niezawiadomienie członka Wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylecia przez sąd uchwały jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść. Uchybiając terminowi do zaskarżenia uchwały, powódka straciła możliwość poddania ocenie Sądu powyższego zarzutu z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu.

Na oryginale właściwy podpis.

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować w kontrolce sporządzenie uzasadnienia;
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć peł. powódki radcy pr. A. M. na adres jak we wniosku k.169;
3. akta do dalszych czynności przedłożyć z wpływem lub za 21 dni od doręczenia jak wyżej

S., dnia 3.07. 2018 roku Sędzia