

Sygn. I C 25/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2021 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Hanna Kaflak-Januszko
Protokolant:	st. sekretarz sądowy Karina Hofman

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2021 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa K. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L.

z udziałem interwenienta ubocznego M. T. (1)

i przy udziale Prokuratora Okręgowego w Słupsku

o ustalenie nieistnienia, ewentualnie o uchylenie uchwały

I. ustala, że nie istnieją uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L.:

1. nr (...) z 14.12.2019 r.,

2. nr (...) z 5.09.2020r.;

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. na rzecz powoda K. K. 3.868,00 zł (trzy tysiące osiemset sześćdziesiąt osiem złotych 00/100) kosztów procesu.

I C 25/20

## UZASADNIENIE

Powód Kazimierz K. pozwał Wspólnotę Mieszkaniową (...) w L. o ustalenie nieistnienia, ewentualnie o uchylenie jej uchwał, zarzucając kardynalne naruszenia formalne, jak i negując ich merytoryczność:

- nr (...) (k.14), 4 (k. 11 w (...)) i (...) (k. 13 w (...)) z 14.12.2019 r.,

- nr (...) (wykaz k. 15 w (...)), (...) (k. 14 w (...)), (...) (k. 15 w (...)), (...) (k. 12 w (...)), (...) (k. 13 w (...)) z 5.09.2020r.,

- nr (...) z 19.11.2018 r. (k. 16 w (...)),

P o z w a n a - ostatecznie reprezentowana przez zarządcę przymusowego (k. 173) - nie negowała zasadności powództw. Spór wynikał bowiem z działań podjętych przez M. T., który zgłosił się jako i n t e r w e n i e n t u b o c z n y (poza sprawami dotyczącymi uchwał nr (...) z 14.12.2019 r., k. 66 w (...) i k. 70 w (...)), dążąc do uzasadnienia, że działał prawidłowo doprowadzając do podejmowania zaskarżonych uchwał.

Do sprawy przystąpił P r o k u r a t o r Prokuratury Okręgowej (k. 66) po zawiadomieniu przez sąd o istnieniu takiej potrzeby (k. 24).

#### Sąd ustalił, że:

W okresie, w którym podjęto zaskarżone uchwały, powód był członkiem pozwanej Wspólnoty składającej się z 9 lokali (...) – k. 11-13 wydruk). Był przy tym osobą najbardziej zainteresowaną sprawami wspólnoty, gdyż pozostali właściciele lokali (poza M. T. i K. T.), w dużej mierze i różnych przyczyn - zamieszkiwali poza nią.

Sporne uchwały zostały przegłosowane, gdyż małżonkowie M. i K. T. (2) mają znaczną część udziałów (39,33 % związanych z kilkoma lokalami) i gdy popierał ich G. K. (1) (13,35 %) - uzyskiwali większość (przy części głosował uchwał M. T. na podstawie pełnomocnictwa od G. K.). Gdy G. K. głosował z pozostałym współwłaścicielami - wówczas oni wspólnie mogli uzyskać większość. Dlatego pozostali (mający po ok. kilkanaście procent udziału w związku z poszczególnymi lokalami) starali się o wprowadzenie zasady głosowania : 1 właściciel – 1 głos, ale nie uzyskała ona większości (uchwała z 4.11.2019 r. – k 19).

Po podjęciu uchwały (...)z 16.03.2018 r. (k. 18), którą M. T. (1) został wyłączony z 3-osobowego zarządu, bez jej zaskarżenia - przystąpił on do podejmowania uchwał (w tym spornych), na mocy których miał być jednoosobowym zarządem oraz innych dotyczących działania wspólnoty zgodnie z jego wolą.

Wpierw w sprawie (...) zaskarżone zostały uchwały nr (...) (M. T. wybrał się na jednoosobowy zarząd) i (...) z 4.05.2018 r. (wypowiedzenie umowy zarządcy) oraz nr (...) z 19.07.2019 r. i nr (...) z 13.09.2019 r. (o analogicznej treści jak dwie uprzednio opisane). Prawomocnym wyrokiem z 20.02.2020 r. zostało ustalone, że dwie pierwsze nie istnieją (wobec zanegowania przez G. K., że podpisał się za ich podjęciem), a dwie kolejne zostały uchylone. Sąd stwierdził, że naruszenia trybu zwoływania zebrania, prowadzącego do podjęcia uchylonych uchwał miały wpływ na wynik końcowy, gdyż podejmowały je w efekcie osoby bezprawnie zwołujące zebranie bez zapewnienia udziału innym członkom wspólnoty (skoro M. T. nie został skutecznie wybrany zarządcą, ani nie zaistniały inne okoliczności szczególne, by uznać zebranie za prawidłowo zwołane).

Powyższa sytuacja - dotycząca zwoływania zebrań i podejmowania uchwał - nastąpiła także co do objętych niniejszą sprawą. Przy tym ich treść na tyle budziła oczywiste wątpliwości co do prawidłowości działań M. T. (1) jako zarządu, że sąd zawiadomił w niniejszej sprawie Prokuraturę o konieczności wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie zarządcy przymusowego, gdyż działanie wspólnoty zaczęło zagrażać pewności obrotu prawnego.

Sytuacja eskalowała, gdyż podjęta została uchwała o licytacji lokalu powoda mimo braku danych o skali zadłużenia uzasadniającego taką decyzję, negująca prawomocne orzeczenie sądu, jak i próbujące je zastąpić, zwalniająca M. i K. T. z zadłużenia, anulująca pozwolenie na podłączenie gazowe ze względu na jego nieprawidłowe wykonanie, zmieniająca dostępność do konta pozwanej wobec zmiany banku (vide wykaz k. 15-16 w (...)).

Nadto G. K. wprowadzał dodatkowe zamieszanie, gdyż pojawiły się jego oświadczenia o odwołaniu pełnomocnictwa dla M. T. do głosowania w jego imieniu (k. 17 w (...)), które przy tym miało charakter ogólny (k. 24 w (...)).

fakty przyznane

#### Sąd uwzględnił powództwo, gdyż:

Prawomocny wyrok w sprawie (...) potwierdzał, że M. T. (1) nie był uprawniony do zwoływania zebrań<sup>1</sup>. Naruszenie tego wymogu wynikającego z art. 23 w zw. z art. 31 ustawy o własności lokali (uwl)<sup>2</sup> było w opisanych okolicznościach

sprawy<sup>3</sup> na tyle poważnym naruszeniem, że nie było podstaw do rozważania, czy mimo tego można uznać, że wspólnota podjęła ważne uchwały<sup>4</sup>. Sam fakt głosowania większości uprawnionych (przy założeniu, że nie doszłoby do zanegowania ważności głosowań G. K.) nie mógł więc stanowić samoistnie przesłanki do uznania uchwały za podjętą. W tych okolicznościach sąd stwierdził, że zbędne jest prowadzenie postępowania dowodowego, by zweryfikować, czy członkowie wspólnoty byli skutecznie zawiadomi o zebraniach wspólnoty<sup>5</sup>. Była to okoliczność sporna, gdyż M. T. twierdził, że uchylali się od potwierdzenia<sup>6</sup>, że zostali zawiadomieni (a zauważyć też jednak trzeba, że legitymacja do tego, by ich zawiadamiał o zebraniu, nie została potwierdzona). Kluczowy w sprawie był bowiem sam tryb procedowania uchwał wspólnoty z inicjatywy M. T.. Skoro jego wybór na jednoosobowy zarząd został podważony, a mimo to kontynuował swoje działania, co doprowadziło także do powołania zarządcy przymusowego, to należało stwierdzić, że naruszenia w procedowaniu uchwał były tak poważne, że należało stwierdzić, że nie istnieją. Formalności związane z podejmowaniem uchwał służą bowiem zapewnieniu udziału uprawnionych w decydowaniu o ich sprawach. Zachowanie trybu umożliwia zapobieżenie samowoli, którą można było obserwować w tej sprawie. Jeżeli M. T. uznał, że jego prawa zostały zagrożone, mógł tylko w trybach formalnoprawnych dążyć do ich respektowania (nawet jeśli napotykał na trudności).

Wobec powyższego i art. 25 uwl - sąd wobec poglądów doktryny i orzecznictwa oparł rozstrzygnięcie na art. 189 kpc, stwierdzając najdalej idący skutek – nieistnienia uchwał<sup>7</sup> wobec uznania, że w opisanych okolicznościach doszło do nieuprawnionego działania, mającego świadczyć o podjęciu uchwał przez wspólnotę.

Wprawdzie powód w toku niniejszego postępowania przestał być członkiem wspólnoty, sąd uznał jego legitymację (istnienie interesu prawnego), mając na uwadze, że skoro sprzedał lokal, odpowiada wobec nabywcy za stan prawny lokalu, a poprzez dokończenie wszczętego procesu, mógł tego dopełnić w sposób pewny.

W konsekwencji sąd osobno nie odnosi się co do innych nieprawidłowości zaskarżonych uchwał, gdyż nie była to tylko kwestia ich niefortunnej redakcji. Wspólnota może bowiem podejmować uchwały tylko w zakresie swych kompetencji, a nie – np. negując skuteczność wyroku sądu czy decydując o sprzedaży lokalu w trybie licytacji (która może nastąpić dopiero jako ostateczny środek odzyskania należności).

O kosztach rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z § 8 ust. 1 pkt. 1 i 20 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności radców prawnych, gdyż powództwa były zasadne, a spis kosztów (k. 199) złożony przez pełnomocnika powoda mieścił się w granicach norm przepisanych dla wynagrodzenia za zastępstwo procesowe. W sprawie procedowano bowiem wiele uchwał i nawet jeśli były one połączone do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia, to każda z nich została procesowo omówiona.

1 w tym konstatacja ta obejmuje ustalenie co do braku ważnego głosu G. K. w oparciu o dostępny wówczas w sprawie materiał, a obecnie nie budziło to zasadniczych wątpliwości wobec niekonsekwencji stanowiska G. K. co do jego udziału i ważności składanych przez niego oświadczeń

2 Art. 23 ust. 1. **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.**

**2. 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.

Art. 31 **Zebrania** ogółu właścicieli lokali :

a) mogą być także, w razie potrzeby, zwoływane przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,

b) zwoływane są **na wniosek** właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej **przez zarząd** lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1.

**Art. 32 1. O zebraniu ogółu właścicieli lokali zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania .**

**2. W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany.**

3 widoczne było siłowe, a nie prawnie uporządkowane, przejęcie zarządzania wspólnotą

4 gdyby bowiem procedowanie było należycie przeprowadzone, to nie byłoby problemu z chwiejnym stanowiskiem G. K., które ważyło na głosowaniach i można byłoby ocenić skuteczności tych zmian, jak i poznać argumenty stojące za koniecznością podejmowania spornych uchwał

5 przy tym strony na rozprawie na to przystały, po wskazaniu, że powinny przystąpić do wdrożenia prawidłowego toku funkcjonowania wspólnoty w związku z działaniami zarządcy przymusowego, zwł. że sytuacja uległa zmianie, gdyż M. T. zyskał przeważający udział, a powód przestał być członkiem wspólnoty, więc powstałe kwestie sporne mogą być poddane procedowaniu, które nie będzie podważane ze względów formalnoprawnych, jeśli zajdzie taka konieczność

6 a powód dostarczył dokumenty doręczenia, z których wynika nadanie korespondencji przed zebraniem 14.12.2019 r. w dniu 4.12.2019 r., którą odebrał dopiero 19.12.2019 r. – k. 15

7 zob. (...)

wg tej koncepcji uważa się, że art. 25 uwl zmierza do eliminacji z obrotu prawnego uchwały istniejącej, a więc formalnie skutecznie podjętej, ale niezgodnej z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszającej interesy właściciela lokalu