

Sygn. I C 406/16

## WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 stycznia 2022 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

|                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| Przewodniczący: | SSR del. Joanna Krzyżanowska |
|-----------------|------------------------------|

po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2022 r. w Słupsku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa K. J.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w C.

o stwierdzenie nieważności uchwały

oddala powództwo.

Sygn akt I C 406/16

### UZASADNIENIE

Powód – K. J. wniósł pozew o stwierdzenie nieważności uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w C.. Podniósł przy tym, że rzekome zebranie na jakim miała zostać podjęta „protokół – uchwała” miało się odbyć 23 marca 2015 r., jednak ani on ani inni członkowie Wspólnoty nie zostali o nim zawiadomieni. Wg powoda organizatorzy zebrania – A. C., E. C. i R. G. po cichu i na ucho informowali o tym spotkaniu tylko niektórych członków Wspólnoty. Z tego powodu to co zostało spisane i przyjęte w „protokole – uchwale” jest nieważne z mocy prawa.

W toku postępowania okazało się, że pozwana Wspólnota nie posiada zarządu i w Sądzie Rejonowym w Chojnicach toczy się sprawa o ustanowienie zarządcy przymusowego.

Postępowanie zostało zawieszono postanowieniem z dnia 28 marca 2017 r. do czasu zakończenia postępowania o ustanowienie zarządcy.

Postanowieniem z dnia 12 marca 2018 r. Sąd Rejonowy w Chojnicach powierzył sprawowanie obowiązków zarządcy nieruchomości podmiotowi (...) sp. z o. o.

Postanowieniem z dnia 10 grudnia 2021 r. Sąd Okręgowy w Słupsku oddalił apelację K. J. co do powierzenia obowiązków zarządcy.

Postanowieniem z dnia 21 grudnia 2021 r. podjęto postępowanie w niniejszej sprawie.

Podmiot reprezentujący pozwaną Wspólnotę po doręczeniu odpisu pozwu nie zajął stanowiska w sprawie, toteż zaistniały podstawy do wydania wyroku zaocznego.

### Sąd ustalił i zważył:

Zgodnie z art. 339 kpc sąd może wydać wyrok zaoczny na posiedzeniu niejawnym, gdy pozwany w wyznaczonym terminie nie złożył odpowiedzi na pozew. W przypadku, o którym mowa, przyjmuje się za prawdziwe twierdzenia powoda o faktach zawarte w pozwie lub pismach procesowych doręczonych pozwanemu przed posiedzeniem, chyba że budzą one uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa.

Skoro więc pozwana Wspólnota nie złożyła odpowiedzi na pozew, i zaszły przesłanki do wydania wyroku zaocznego sąd co do zasady przyjmuje za prawdziwe twierdzenia powoda o faktach zawarte w pozwie.

Tak też uczynił sąd w niniejszej sprawie. W oparciu o twierdzenia zawarte w pozwie i załączony do niego dokument sąd przyjął więc, że w dniu 23 marca 2015 r. odbyło się zebranie Wspólnoty, o którym nie zostali powiadomieni wszyscy członkowie. Na zebraniu poruszono temat rozliczenia wspólnoty, przeglądów stanu technicznego budynku i mieszkań zgodnie z nakazem wydanym przez nadzór budowlany. Obecni ustalili także, że zostaną wysłane wezwania do zapłaty właścicielom zalegającym z wpłatami na remonty i eksploatację. Rozmawiano także o wymianie skrzynek pocztowych.

Zgodnie z art. 23 ust 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali 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.

Z protokołu nie wynika by na zebraniu podjęte zostały jakiekolwiek uchwały. Gdyby tak było – niezbędne byłoby odnotowanie ilości głosów „za” i „przeciw” oraz wielkości udziałów każdego z głosujących oraz przede wszystkim – wyniku przeprowadzonego głosowania tj. czy uchwała zyskała wymaganą większość czy nie.

Takich czynności w trakcie zebrania nie przeprowadzono. Z protokołu nie wynika też, że jakiekolwiek kwestie poddano pod głosowanie. Zagadnienia wyszczególnione w protokole były prawdopodobnie przedmiotem dyskusji, nie mogą być jednak w żaden sposób uznane za uchwały.

Skoro zaś na zebraniu w dniu 23 marca 2015 r. nie podjęto żadnej uchwały, to nie sposób stwierdzić jej (ich) nieważność. Brak jest bowiem przedmiotu zaskarżenia.

Z powyższych przyczyn zbędne było przeprowadzanie dowodu z zeznań zawnioskowanych świadków, gdyż ich treść nie mogła mieć wpływu na rozstrzygnięcie. Z protokołu wynika, że uchwał nie podjęto i nawet potwierdzenie przez świadków że na zebraniu odbyła się dyskusja na wymienione w protokole tematy nie może tego faktu zmienić.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 339 kpc i art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali należało orzec jak w sentencji.