

Sygn. I C 1133/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2022 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Joanna Krzyżanowska
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2022 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa W. Ł. (1) i W. Ł. (2)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)

o uchylenie uchwał

1. uchyła uchwałę nr (...) właścicieli lokali zlokalizowanych na nieruchomości położonej w U. przy ul. (...) w sprawie odwołania członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...);
2. uchyła uchwałę nr (...) właścicieli lokali zlokalizowanych na nieruchomości położonej w U. przy ul. (...) w sprawie wyboru członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...);
3. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) na rzecz powodów W. Ł. (1) i W. Ł. (2) kwotę 777,00 zł (słownie: siedemset siedemdziesiąt siedem złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 1133/21

UZASADNIENIE

Powodowie W. Ł. (1) i W. Ł. (2) wnieśli przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej B. 1 (sprostowane na B. (...)) o uchylenie uchwał Wspólnoty tj. uchwały nr (...) w sprawie odwołania członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej B. (...) w osobach W. Ł. (2) i W. N. oraz uchwały nr (...) w sprawie wyboru członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej B. (...) w osobach R. Z., H. T. oraz S. Z.. W uzasadnieniu wskazali, że przedmiotowe uchwały podjęte zostały z naruszeniem przepisów prawa, albowiem głosy pod uchwałami zbierały osoby nie będące członkami zarządu, a nadto powodowie zostali pozbawieni możliwości oddania głosu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa B. (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana przyznając, że głosy nad uchwałami były zbierane przez właścicieli lokali, a nie przez zarząd, podniosła, że powodowie nie wykazali, by powyższe uchybienie miało wpływ na treść zaskarżonych uchwał.

Sąd ustalił co następuje:

Pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową tworzą właściciele lokali w budynku przy ulicy (...) w U.. W. i W. Ł. (2) są właścicielami lokalu nr (...) wchodzącego w skład tej Wspólnoty.

bezsporne

Administrowanie nieruchomością wspólną zostało powierzone administratorowi w osobie I. F. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą (...) z siedzibą w S..

(dowód: umowa o administrowanie nieruchomością wspólną z 1 stycznia 2020 r. k. 18-20)

Uchwałą nr (...) z dnia 24 lutego 2020 r powołany został zarząd Wspólnoty w osobach W. Ł. (2) i W. N..

(dowód: uchwała nr (...) z 24 lutego 2020 r. k. 21-22)

W lipcu 2021 r. właściciele lokali położonych w nieruchomości przy ul. (...) w U. podjęli uchwałę nr (...) w sprawie odwołania członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w osobach W. N. i W. Ł. (2). Za uchwałą głosowali właściciele lokali nr (...) - R. Z., nr (...) - H. T. i nr (...) - S. Z. reprezentujący łącznie 55,7% udziałów. Nie oddano głosów przeciw ani wstrzymujących się. Odnotowano, że głosowanie trwało od 8 do 12 lipca 2021 r.

(dowód: uchwała nr (...) k. 23)

Również w lipcu 2021 r. właściciele lokali położonych w nieruchomości przy ul. (...) w U. podjęli uchwałę nr (...) w sprawie wyboru członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. Na mocy tej uchwały na członków zarządu Wspólnoty powołani zostali R. Z., H. T. i S. Z.. Za uchwałą głosowali właściciele lokali nr (...) - R. Z., nr (...) - H. T. i nr (...) - S. Z. reprezentujący łącznie 55,7% udziałów. Nie oddano głosów przeciw ani wstrzymujących się. Odnotowano, że głosowanie trwało od 8 do 14 lipca 2021 r.

(dowód: uchwała nr (...) k. 24-24v.)

Do podjęcia powyższych uchwał doszło podczas nieformalnego spotkania R. Z., H. T. i S. Z., zorganizowanego w celu omówienia sposobu umożliwiającego tym członkom Wspólnoty decydowania o losach nieruchomości – remont, czy sprzedaż ewentualnie rozbiórka, z uwagi na rozbieżności w stanowiskach właścicieli w tej kwestii. S. Z. wskazał wówczas, że rozwiązaniem może być odwołanie osób wchodzących w skład dotychczasowego zarządu, i wybranie nowego zarządu w ich osobach. Następnie, S. Z. przedstawił H. T. i R. Z. treść obu uchwał do podpisu. Na dzień podejmowania uchwał, jak i obecnie H. T., S. Z. i R. Z. są przeciwni remontowaniu nieruchomości i opowiadają się za jej sprzedażą, ewentualnie jej wyburzeniem i wybudowaniem nowego budynku.

(dowód: przesłuchanie przedstawicieli pozwanej: H. T. k. 124v.-125, S. Z. k. 125-126v., R. Z. k. 126 v.-127)

O powyższym spotkaniu pozostali członkowie Wspólnoty nie byli informowani. Nikt z obecnych na zebraniu nie zbierał i nie próbował zbierać głosów pozostałych członków wspólnoty. O treści uchwał członkowie wspólnoty dowiedzieli się po ich podjęciu.

(dowód: przesłuchanie powoda W. Ł. (2) k. 123v.124v.; przesłuchanie powódki W. Ł. (1) k. 124v.; przesłuchanie przedstawicieli pozwanej: H. T. k. 124v.-125, S. Z. k. 125-126v., R. Z. k. 126 v.-127; przesłuchanie świadków: B. Z. k. 122 v.-123, W. N. k. 123-123v.)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Żądanie powodów oparte było na art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. 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. Każdą z wyżej wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia. W kontekście niniejszej sprawy wyjaśnić należy, że niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Tym samym podstawę zaskarżenia uchwały mogą stanowić zarzuty merytoryczne, jak i zarzuty formalne. Zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych stanowiskiem, w sytuacji gdy zarzuty dotyczą naruszenia przy podejmowaniu uchwały kwestii formalnych uchwała podlega uchyleniu, jeżeli okaże się, że te formalne naruszenia miały lub mogły mieć wpływ na treść uchwały.

Powodowie stali na stanowisku, że zaskarżone uchwały powinny zostać uchylone z uwagi właśnie na naruszenie przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie. Zarzucali bowiem, że zostali pominięci w procesie głosowania nad uchwałą oraz że podpisy pod uchwałami zbierane były przez osoby nieuprawnione tj. przez właścicieli lokali a nie przez zarząd.

Zgodnie z art. 23. ust. 1 ustawy z dnia z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, dalej przepis ten wskazuje, że uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

W niniejszej sprawie nie było sporne, że głosy nad uchwałami zbierane były przez właścicieli lokali, a nie przez zarząd, jak i że powodowie zostali pominięci przy odbieraniu głosów. Nie było też w zasadzie kwestionowane, że powyższe stanowi wadliwość w procedurze podejmowania uchwały. Istota sporu sprowadzała się do rozstrzygnięcia, czy powyższe uchybienia, w okolicznościach niniejszej sprawy, miały wpływ na treść podjętych uchwał, co w konsekwencji uzasadniałoby ich uchylenie na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

W ocenie Sądu, przeprowadzone postępowanie dowodowe dało podstawę do ustalenia, że wadliwości, jakie miały miejsce przy podejmowaniu zaskarżonych uchwał mogły mieć wpływ na wynik głosowania.

Przede wszystkim zwrócić należy uwagę, że z zeznań przedstawicieli pozwanej Wspólnoty, tj. H. T., S. Z. i R. Z. wynika, że zaskarżone uchwały podjęte zostały w trybie, który nie jest przewidziany w ustawie o własności lokali. Do podjęcia tych uchwał doszło z inicjatywy S. Z., który podczas nieformalnego spotkania wyżej wymienionych osób, mającego na celu omówienie sposobu, który zapewniłby im zdecydowanie o losach nieruchomości zgodnie z ich stanowiskiem w tej kwestii, zaproponował podjęcie uchwał o odwołaniu dotychczasowego zarządu i o powołaniu nowego zarządu w osobach „ich trójki”, po czym przedstawił im do podpisu treść tych uchwał. W świetle zeznań powyższych osób nie budzi również wątpliwości, że o powyższym spotkaniu nie byli informowani pozostali członkowie Wspólnoty, przy czym nie wynikało to z trudności w kontakcie lecz ze zwykłej niechęci do spotkania się z nimi. Co więcej, żadna z tych osób nie podejmowała działań zmierzających do zwołania formalnego zebrania członków Wspólnoty. Sytuacja wygląda więc tak, że zaskarżone uchwały podjęte zostały na nieformalnym spotkaniu trzech członków wspólnoty reprezentujących odmienne stanowisko, co do działań, jakie należy podjąć wobec złego stanu technicznego nieruchomości, tj. przeciwników jej remontu a zwolenników jej sprzedaży ewentualnie wyburzenia i wybudowania nowego budynku, że de facto nie miało miejsca indywidualne zbieranie głosów, bowiem nie wykazano, by ktokolwiek głosy pod uchwałą od pozostałych członków wspólnoty zbierał. Przeciwnie - okoliczności sprawy wskazują, że odstąpiono od zbierania głosów, gdyż głosy oddane przez trzech powyższych współwłaścicieli były wystarczające dla przegłosowania zaskarżonych uchwał.

Nie sposób, w tych okolicznościach uznać, że głosowanie nad zaskarżonymi uchwałami odbyło się w jednym z trybów przewidzianych w art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali tj. na zebraniu właścicieli, czy w trybie indywidualnego zbierania głosów – jak twierdzili pozwani, czy nawet w trybie mieszanym (skoro od pozostałych właścicieli lokali głosy nie były zbierane, pominięci w głosowaniu właściciele dowiedzieli się o uchwale po jej podjęciu, a właściciele

głosujący „za” oddali głosy podczas nieformalnego spotkania, zamiast na zebraniu członków Wspólnoty, nadto głosy nie były zbierane przez zarząd). Z tego też względu pozbawiona znaczenia jest argumentacja pozwanej, że nie było konieczności odbierania głosów od osób, które jeszcze nie głosowały, gdyż w przypadku podejmowania uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów, uchwała zostaje podjęta już po uzyskaniu wymaganej większości głosów „za”, jak i argumentacja, że fakt zbierania głosów przez właścicieli, a nie przez zarząd nie stanowi podstawy do uchylenia uchwał.

Sąd w pełni podziela pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 września 2014 r., (...), że wykładnia art. 23 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali powinna być dokonywana z uwzględnieniem regulacji wynikających z art. 6 i 27 tej ustawy. Wspólnota mieszkaniowa jest organizacją właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości (art. 6 zdanie 1 ustaw). Funkcjonowanie nieruchomości wymaga współdziałania właścicieli w zakresie zarządu, tj. podejmowania czynności faktycznych i prawnych, koniecznych do utrzymania nieruchomości. Współdziałanie w zarządzie nieruchomością wspólną jest nie tylko obowiązkiem każdego członka wspólnoty, ale i jego prawem (art. 27 ustawy). Strona pozwana, argumentując, że uchybienia formalne nie miały wpływu na treść zaskarżonych uchwał pomija, że przeprowadzając głosowanie pod nieobecność powodów i innych członków Wspólnoty, pozwana uniemożliwiła im wzięcie udziału w dyskusji co do składu zarządu, w tym tego ile osób powinien on liczyć – uchwała o wyborze nowego zarządu zmieniła bowiem zarząd nie tylko pod względem osobowym ale i ilościowym. Pozostali członkowie Wspólnoty, w tym członkowie poprzedniego zarządu, pozbawieni zostali też możliwości przedstawienia swojego stanowiska, odniesienia się do kierowanych przeciwko nim zarzutów, w tym także co do kwestii dotyczących dalszych losów nieruchomości, a w konsekwencji pozbawiono ich możliwości przekonania do swoich argumentów tych członków wspólnoty, których stanowisko uległo zmianie i obecnie opowiadają się za odstąpieniem od remontu. Nie można przy tym tracić z pola widzenia, że w zasadzie jedyną osobą, która od początku, konsekwentnie była przeciwna remontowaniu nieruchomości był jedynie S. Z. i to powstały na tym tle konflikt między członkami Wspólnoty stanowił źródło niezadowolenia z działań poprzedniego zarządu.

W tej sytuacji należało uznać, że pominięcie sposobów głosowania określonych w art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali miało wpływ na treść zaskarżonych uchwał.

Dodatkowo, Sąd nie dopatrył się żadnego racjonalnego powodu, który uzasadniałby niewynikający z ustawy sposób podejmowania uchwał. Powodu takiego nie wskazali też przedstawiciele pozwanej Wspólnoty. Powoływanie się na „przepisy covidowe”, jest o tyle niekonsekwentne, że z zeznań stron wynika, że w czasie epidemii odbywały się we Wspólnocie zebrania jej członków. Co więcej, jak wynika z zeznań S. Z., pomimo uzyskania przez niego wiedzy, że tryb zbierania głosów nie był prawidłowy, nie zostały podjęte żadne działania, by ponownie przegłosować te uchwały, a możliwość taka była choćby na zebraniu członków Wspólnoty w sierpniu 2021 r. Mając na względzie powyższe okoliczności, a także fakt, że spośród trzech nowych członków zarządu tylko S. Z. posiadał fachową wiedzę co do zasad podejmowania uchwał we Wspólnocie - co wynika z zeznań przedstawicieli pozwanej Wspólnoty, R. Z. i H. T., uzasadnione jest twierdzenie, że w istocie chodziło o taki sposób podjęcia zaskarżonych uchwał, który wyłączyłby nad nimi dyskusję i doprowadził do zmian w zarządzie, pomimo uchybień formalnych przy ich podejmowaniu, w szczególności, że analiza orzecznictwa wskazuje na rozbieżność poglądów związanych z określeniem wymagań prawidłowego przeprowadzenia głosowania nad uchwałą w trybie indywidualnego zbierania głosów oraz skutków ewentualnych wadliwości przy procedurze ich podejmowania.

Podsumowując, w niniejszej sprawie na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego należało uznać, że pozwana dopuściła się uchybień formalnych przy podejmowaniu zaskarżonych uchwał, które mogły mieć wpływ na wynik głosowania, toteż na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali a contrario należało orzec jak w punkcie pierwszym i drugim wyroku.

W punkcie trzecim orzeczono o kosztach postępowania mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 k.p.c. Na zasądzone koszty złożyła się opłata od pozwu – 2x200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powodów ustalone zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości

z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych - 360 zł i zwrot opłaty skarbowej od pełnomocnictwa - 17 zł.