

Sygn. I C 259/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Banaś
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Cichosz

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2016 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa B. F. i J. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L.

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki B. F. i J. M. solidarnie na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt I C 259/15

UZASADNIENIE

Powodowie B. F. i J. M. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L. wnieśli o uchylenie uchwały pozwanej wspólnoty nr (...) z dnia 22 czerwca 2015r., której przedmiotem było;

- 1) uchylenie uchwały nr (...) z dnia 20 kwietnia 2015r. dotyczącej wypowiedzenia umowy o administrowanie firmie (...) Sp. z o.o. w L.,
- 2) pozostawienie administrowania nieruchomością wspólną dotychczasowemu administratorowi,
- 3) zobowiązanie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do niezwłocznego wycofania złożonego wypowiedzenia umowy o administrowanie z dnia 29.04.2015r. firmie (...) Sp. z o.o. w L..

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, że zaskarżona uchwała pozwanej Wspólnoty jest niezgodna z przepisami prawa, bowiem podjęta została z rażącym naruszeniem przepisów ustawy o własności lokali. Po pierwsze z zawiadomienia z dnia 12.06.2015r., o zwołaniu zebrania w siedzibie administratora na dzień 22.06.2015r. nie wynikało by zaplanowano podejmowanie jakichkolwiek uchwał. Naruszono tym samym art. 32 ust. 1 i ust.2 uowł, bowiem treść

takiej uchwały winna być dołączona do zawiadomienia o zwołaniu zebrania. Nadto doszło do uchybienia formalnego przy zbieraniu podpisów pod uchwałą bowiem powierzono to administratorowi, w sytuacji gdy z treści art. 23 ust 1 i art. 33 uowl wynika, że uprawnienia do indywidualnego zbierania głosów mają wyłącznie zarząd lub zarządca, jeżeli właściciele lokali powierzyli mu zarząd na podstawie art. 18 ust. 1 uowl. W przekonaniu powódek zbieranie głosów w siedzibie administratora rodzi podejrzenie, graniczące z pewnością, że administrator zainteresowany konkretnym wynikiem głosowania wywierał wpływ na głosujących członków wspólnoty.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w L. wniosła o oddalenie powództwa. Odnosząc się do zarzutów formalnych argumentowała, że podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonanego przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, tylko jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść. Tymczasem powodowie nawet nie uprawdopodobnili, by taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie. Odnosząc się natomiast do zarzutu naruszenia przy podejmowaniu uchwały art. 32 ust. 2 u.w.l. pozwana wskazała, że z treści przywołanego przepisu nie wynika obowiązek dołączania do zawiadomienia o zebraniu projektu uchwał a jedynie należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. z zawiadomienia jednoznacznie wynika, że przedmiotem obrad miało być między innymi omówienie przyczyn wypowiedzenia umowy o administrowanie dotychczasowemu administratorowi spółce (...) w L..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właściciele lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ulicy (...) w L. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową (...) W budynku tym znajduje się 40 wyodrębnionych lokali mieszkalnych.

bezsporne

W dniu 20 kwietnia 2015r. z inicjatywy ówczesnego zarządu pozwanej Wspólnoty doszło do podjęcia uchwały nr (...) mocą której właściciele lokali i części wspólnych wyrazili zgodę na wypowiedzenia umowy o administrowanie z firmą (...) Sp. z o.o. Uchwała została podjęta (79% udziałów „za”). Nad uchwałą głosowano poprzez indywidualne zbieranie głosów przez zarząd wspólnoty.

dowód: uchwała Nr (...) właścicieli lokali nieruchomości położonej przy ul. (...) k. 14-15.

Pismem z dnia 29 kwietnia 2015r. złożonym w dniu 30 kwietnia 2015r. zarząd złożył administratorowi (...) sp. z o.o. w L. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy.

dowód: pismo o wypowiedzeniu umowy k. 89.

W dniu 1 czerwca 2015r. współwłaściciele nieruchomości przy ulicy (...) w L. posiadający w niej 10% udziałów będący w przekonaniu, że zostali wprowadzeni w błąd przez przedstawicieli zarządu dokonujących zbierania podpisów, odnośnie faktycznej treści i uzasadnienia uchwały nr (...), a w szczególności jej skutków wystosowali do zarządu wspólnoty pismo zawierające wniosek o zwołanie zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej. Uzasadnieniem wniosku była potrzeba omówienia i przedstawienia przez zarząd przyczyn jakimi kierował się podejmując decyzję o wypowiedzeniu umowy obecnemu administratorowi. Niezależnie od tego niektórzy właściciele lokali którzy oddali swoje głosy "za" uchwałą nr (...), a nie mający żadnych zarzutów do pracy administratora zmienili swój głos na "przeciw" uchwale. Uchwała została ostatecznie podjęta większością 65 % liczoną według udziałów w nieruchomości wspólnej.

dowód; pismo z dnia 1.06.2015r. k. 7, zeznania św. F. K. k. 107v, św.S. H. k. 108, św. T. M. k. 110, uchwała nr (...) k. 102-103.

Pismem z dnia 12 czerwca 2015r. członkowie wspólnoty zostali poinformowani o dacie, godzinie i miejscu zebrania właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej. W porządku zebrania wskazano omówienie wypowiedzenia umowy o administrowanie dla firmy (...). Zebranie przebiegało w burzliwej atmosferze bowiem przedstawiciele zarządu uchylali się od odpowiedzi na pytania o przyczyny które legły u podstaw podjęcia przez zarząd działań zmierzających do wypowiedzenia administratorowi umowy, uzasadniając to prawomocnością uchwały nr (...) tym samym zamknięciem

sprawy. Brak było również wskazania co do osoby nowego administratora. W związku z zaistniałą sytuacją obecni na zebraniu członkowie zgłosili wniosek o podjęcie uchwały o uchyleniu uchwały nr (...). Jednocześnie w obawie przed podjęciem próby wpływania przez członków zarządu na wynik głosowania pod uchwałą osób nie obecnych na zebraniu, zdecydowano w sposób nie formalny by pisemnie zawiadomić wszystkie te osoby o treści uchwały i poinformować o możliwości oddania głosu w siedzibie administratora gdzie uchwała zostanie wyłożona do wiadomości.

dowód; zeznania św. T. M. k.110, św. F. K. k. 108, św. S. H. k.108v, św. A. G. k. 109, protokół z zebrania Wspólnoty k. 44-46.

Uchwała została ostatecznie podjęta większością 54,4 % liczoną według udziałów w nieruchomości wspólnej.

dowód; uchwała nr (...) z dnia 22.06.2015r. k. 65

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.

Reasumując artykuł 25 ustawy o własności lokali wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali (...): 1) niezgodność z przepisami prawa, 2) niezgodność z umową właścicieli lokali, 3) naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i 4) naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Dlatego właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i

zarzuty formalne, jeśli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej.

Legitymacja powodów do wystąpienia z żądaniem uchylenia uchwały w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali nie była kwestionowana. To samo dotyczy zachowania terminu do zaskarżenia uchwały przez wniesienie odpowiedniego powództwa.

Pozostawało zatem do wyjaśnienia, czy zaskarżona uchwała jest wadliwa z punktu widzenia kryteriów opisanych w art. 25 ust. 1 ustawy. Było przy tym niewątpliwie, że badanie musi być ograniczone do kwestii sygnalizowanej przez stronę powodową w podstawie faktycznej powództwa.

Strona powodowa oparła niniejsze powództwo dotyczące zaskarżenia uchwały wspólnoty, której treścią była kwestia uchylenia uchwały nr (...) o wypowiedzeniu przez Wspólnotę (...) administratorowi firmie (...) Sp. z o.o. w L. umowy zawartej w dniu 1 lutego 2010r. o administrowanie nieruchomością wspólną, na szeregu zarzutach dotyczących podjęcia uchwały z naruszeniem przepisów prawa, tj. ustawy o własności lokali.

Odnosząc się zatem po kolei do zgłoszonych zarzutów proceduralnych towarzyszących podjęciu przedmiotowej uchwały, to wskazać należy, że w orzecznictwie sądów powszechnych utrwalone jest już stanowisko, iż wadliwości formalne w podjęciu uchwały mogą być skuteczną podstawą do jej zaskarżenia, a w konsekwencji do jej uchylenia o tyle, o ile zostanie wykazane, że miały one lub mogły mieć wpływ na jej treść. W świetle poczynionych ustaleń faktycznych, nie budzi wątpliwości, iż indywidualne zbieranie głosów nie odbywało się przez osobę uprawnioną, co jak trafnie wskazywała strona powodowa pozostaje w sprzeczności z treścią przepisu art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali. Niewątpliwie żaden pracownik administratora zbierający czy odbierający faktycznie podpisy - głosy pod uchwałą nie był członkiem zarządu Wspólnoty, a tylko ten jest na mocy wyżej wspomnianego przepisu uprawniony do zbierania głosów. Nie mniej pomimo tego, nawet przy uwzględnieniu, że była to osoba, której zależało na pozytywnym wyniku głosowania oraz to, że uchwała przyjęta została zaledwie 54,4 % udziałów, to nie zostało przez stronę powodową wykazane, aby okoliczność ta miała decydujący wpływ na sposób głosowania członków Wspólnoty, by towarzyszyły temu naciski, nakłaniania czy w inny sposób wywierana była presja.

Jakkolwiek głosowanie na zebraniu powinno być zasadniczym trybem podejmowania uchwał, albowiem niewątpliwie umożliwia podjęcie przemyślanych decyzji poprzedzonych wymianą poglądów i argumentów poszczególnych członków Wspólnoty, to jednocześnie zauważyć należy, że na gruncie przepisów ustawy o własności lokali, poza przypadkiem podjęcia uchwały, dla której wymagany jest protokół notarialny (a z taką uchwałą nie mamy na gruncie niniejszej sprawy do czynienia), każda metoda oddawania głosów jest równorzędna.

Zeznania słuchanych w sprawie świadków głosujących „za” uchwałą nr (...), po wcześniejszym odwołaniu swojego głosu za uchwałą nr (...), i zagłosowaniu jej przeciw tj. F. K., S. H. czy T. M., jednoznacznie wskazują, że w chwili głosowania, mieli oni już wyrobione własne zdanie w przedmiocie objętym treścią tej uchwały. Decydujący wpływ miały tu kwestie bezpieczeństwa związane z zapewnieniem ciągłości administrowania i braku zastrzeżeń do pracy administratora, brak wiedzy co do następcy i jakości wykonywania przez niego usług. Powódki nie przedstawiły dowodu podważającego treść zeznań wyżej wskazanych świadków, podobnie jak dowodu potwierdzającego by inni członkowie wspólnoty oddając swój głos za uchwałą poddawani byli naciskom administratora. Nie wydaje się więc, by fakt zbierania głosów przez osobę nieuprawnioną w sposób decydujący mógł wpłynąć na głosowanie członków wspólnoty wyrażających swoje poparcie za uchwałą. Jeżeli zostanie podjęta uchwała, gdyż oddali za nią głos właściciele, którzy w sumie mają większość udziałów we własności nieruchomości wspólnej, to taka uchwała może zostać uchylona przez sąd tylko wtedy, gdy wykazane zostanie, że zbieranie głosów przez osoby nieuprawnione miało wpływ na treść uchwały (por. wyrok SA w Rzeszowie z 17.04.2014 r., I (...)). Analogicznie jak w literaturze z zakresu Prawa Spółdzielczego przyjmuje się, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość ta miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (M. G., J. I., (...). Komentarz, Warszawa 1985, s. 113-114.)

Twierdzenia strony powodowej o podejrzenie, graniczącym z pewnością o wywieraniu nacisków przez administratora na głosujących członków wspólnoty okazał się gołosłowny. Nie można też pominąć w tej całej sytuacji okoliczności

które legły u podstaw podjęcia przez uczestniczących w zebraniu wspólnoty nieformalnej decyzji o sposobie zbierania podpisów w ramach indywidualnego głosowania pod uchwałą nr (...), a związanych z utratą zaufania części członków wspólnoty do osób wchodzących w skład w zarządu w związku z ich zachowaniem przy zbieraniu podpisów pod uchwałą nr (...), co ostatecznie w późniejszym czasie doprowadziło do zmiany składu zarządu.

Odnosząc się natomiast do kolejnego zarzutu opartego na naruszeniu przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, to wskazany przepis stanowi w ust. 1, iż o zebraniu właścicieli zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. Zebranie odbyło się w dniu 22 czerwca 2015r. i o zebraniu tym zostali powiadomieni członkowie pozwanej poprzez zarząd wspólnoty w formie pisemnej.

Zgodnie z ust 2 artykułu 32 uowl w zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. Nie ma żadnego wymogu załączenia treści projektu uchwały. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany. Przy czym zaplanowany porządek obrad nie jest sztywny, w tym sensie, że zebrani właściciele lokali mogą wyjść poza jego zakres i zająć się nawet sprawami w porządku obrad nieuwzględnionymi, w szczególności mogą podejmować stosowne uchwały.

Tymczasem z zawiadomienia jednoznacznie wynika, że przedmiotem obrad miało być min. omówienie wypowiedzenie umowy o administrowanie dotychczasowemu administratorowi spółce (...) w L.. Skoro zebranie właścicieli podejmuje decyzje w formie uchwał to należy się liczyć z tym, że w każdej sprawie objętej porządkiem obrad właściciele mogą podjąć stosowną uchwałę. W orzecnictwie zwraca się uwagę na fakt, że właściciele lokali nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub nawet je zmieniać (por. wyrok SA w Poznaniu z 7.02.2013 r., (...), wyrok SN z 29.09.2010 r., (...), OSNC 2011, nr (...), poz. (...) wyrok SN z 11.01.2007 r., (...) (...)).

Nie zasługiwały zatem z tych względów na uznanie twierdzenie zawarte w pozwie, że brak przedstawienia projektu uchwały nr (...) do zawiadomienia o zwołanym zebraniu stanowi naruszenie przepisów ustawy o własności lokali, tym samym zarzut naruszenia art. 32 ust. 1 ust. 2 jest zarzutem chybionym. Pamiętać trzeba, że w funkcjonowaniu wspólnot mieszkaniowych decydujące znaczenie ma treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. (por. wyrok SA we Wrocławiu z 31.01.2013., (...)).

Mając zatem powyższe na uwadze stwierdzić należy, że nie mogły odnieść zamierzonego skutku argumenty strony powodowej, że w przypadku zaskarżonej uchwały doszło do uchybień formalnych, które mogłyby mieć wpływ na jej treść, a tym samym ważność. Nie wykazano bowiem związku pomiędzy stwierdzonymi i wyżej opisanymi uchybieniami, a treścią podjętej uchwały, w tym rozumieniu, że owe braki formalne same w sobie wpłynęły na jej treść.

Z tych względów powództwo podlegało oddaleniu.

Sąd oddalił wnioski dowodowe zgłoszone przez stronę powodowa w piśmie z dnia 10 września 2015r. bowiem okoliczności na jakie zostali zawnioskowani świadkowie nie miały znacznego znaczenia dla istoty zgłoszonego powództwa i rozstrzygnięcia w sprawie.

O kosztach orzeczono na podstawie art.98 k.p.c. w zw. z art.108 k.p.c. Zgodnie z art. 98 § 1 kpc strona przegrywająca sprawę jest zobowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie niezbędne koszty procesu. Do kosztów tych zalicza zgodnie z art. 99 kpc w zw. z art. 98 § 3 kpc wynagrodzenie fachowego pełnomocnika. W myśl § 11 ust. 1 pkt1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163. poz. 1349) minimalne wynagrodzenie wynosi 180 zł. Niewątpliwie najbardziej zbliżone do spraw o uchylenie uchwały właścicieli lokali są sprawy o uchylenie uchwały organu spółdzielni, co uzasadnia zastosowanie § 11 ust. 1 pkt 1 wymienionego rozporządzenia. Należy zresztą podkreślić, że przepisy ustawy o własności lokali w zakresie zaskarzania uchwał były niewątpliwie wzorowane na przepisach prawa spółdzielczego.

Na oryginale właściwy podpis