

*Sygn. akt I C 186/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 lipca 2014r.

**Sąd Okręgowy w Olsztynie Wydział I Cywilny**

Przewodniczący – SSO Juliusz Ciejek

Protokolant – sekr. sąd. Dorota Wodniak

po rozpoznaniu w dniu 22 lipca 2014r. w Olsztynie,

na rozprawie

sprawy z powództwa **S. G.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w O.**

**o ustalenie nieistnienia uchwał, ewentualnie o uchylenie uchwał**

I. ustala, że uchwały nr (...) z dnia (...)nie istnieją;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 400 (czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Powód S. G.w dniu (...)wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)przy ul. (...)w O.o ustalenie nieistnienia uchwał z dnia (...);

- nr (...)w sprawie udzielenia absolutorium dla obecnego zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok (...),
- nr (...) w sprawie wykonania inwentaryzacji przewodów kominowych wraz z podaniem sposobu usunięcia nieprawidłowości.

Jako wniosek ewentualny, sformułowany na wypadek stwierdzenia przez Sąd, że uchwały nr (...)zostały podjęte w dniu 18 (...). większością głosów, zawarł żądanie uchylenia obu powyższych uchwał.

W uzasadnieniu wskazał, że:

- administrator nie był uprawniony do zwołania zebrania,
- obie uchwały nie uzyskały wymaganej większości głosów na zebraniu Wspólnoty w dniu (...) i w związku z tym nie zostały pojęte,
- niezgodnie z prawem, po zakończeniu głosowania administrator potajemnie przez osoby nieuprawnione, zbierał głosy pod już prawomocnymi uchwałami, co doprowadziło do ostatecznego przegłosowania tych uchwał,
- trzech współwłaścicieli lokali nr (...) oddało głos za uchwałą pomimo braku upoważnienia ze strony współmałżonka lub spadkobierców zmarłego współmałżonka,
- właścicielem lokalu nr (...)jest A. G. (1), a głosowała za nią A. K..

Uzasadniając wniosek ewentualny podniósł, że Zarząd okrada i oszukuje członków Wspólnoty, chroni niektórych jej członków nie pobierając od nich opłat, nie przedstawił pochodzącego od niego rozliczenia finansowego, nieprawidłowo chce obciążyć całą Wspólnotę kosztami przeglądu i napraw przewodów kominowych zamiast właściciele poszczególnych instalacji kominowych.

Wniósł też o zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych (k. 3-14).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew podniosła, że zebranie, na którym podjęto kwestionowane uchwały, zostało prawidłowo zwołane. Głosy za przegłosowanymi pozytywnie uchwałami, które skarży powód, zostały zebrane prawidłowo w trybie art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, przy czym część z nich oddano po zebraniu przez tych właścicieli, którzy na zebraniu obecni nie byli. To na skutek zastrzeżeń powoda zdecydowano się poddać pod głosowanie uchwałę w sprawie inwentaryzacji przewodów kominowych wraz z oceną sposobu usunięcia ewentualnych usterek (k. 90-91).

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

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w O. liczy sobie 29 właścicieli i współwłaścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych. Jest „dużą wspólnotą” w rozumieniu art. 19 ustawy o własności lokali. Posiada Zarząd w osobach I. D. (1) i M. S..

(bezsporne)

Na podstawie umowy z dnia (...). Zarząd Wspólnoty powierzył administrowanie (...) Spółce z o.o.w O.jako Administratorowi. Zgodnie z ustaleniami zawartej umowy do obowiązków Administratora należy: zawieranie umów w imieniu Wspólnoty zapewniających utrzymanie nieruchomości w należytym stanie, egzekwowanie od kontrahentów ich obowiązków, dbanie o bieżącą konserwację budynku, windykacja należności Wspólnoty, przygotowywanie i zwoływanie Zebrań Wspólnoty, na podstawie pełnomocnictwa Zarządu. W dniu (...). Zarząd Wspólnoty w osobach I. D. (1) i M. S. udzielił pełnomocnictwa Prezesowi (...) Spółki z o.o.w O.do zwoływania Zebrań Wspólnoty Mieszkaniowej. Pismem z dnia (...)prezes (...)A. G. (2), jako pełnomocnik Wspólnoty, zwołał na dzień (...)zebranie Wspólnoty.

(dowód; umowa k. 20-21, pełnomocnictwo k. 92, pismo k. 27)

W dniu (...) odbyło się zebranie członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, na którym miała być dyskutowana kwestia przyjęcia sprawozdania z działalności zarządu za 2013r. i udzielania zarządowi absolutorium. Przewidziano też wolne wnioski. Zebranie prowadził A. G. (2), a protokołowała jego pracownica A. F.. Na zebraniu stawiło się 21 współwłaścicieli, których udziały stanowiły (...)części nieruchomości. Nieobecnych było 10 współwłaścicieli dysponujących łącznie (...). Prowadzący Zebranie stwierdził że wszyscy współwłaściciele zostali zaproszeni na zebranie, że jest ono ważne i można na nim podejmować uchwały. Z formularza protokołu wykreślono zapis „W związku z brakiem wszystkich współwłaścicieli na zebraniu, głosy nieobecnych zostaną zebrane w drodze indywidualnej.”

Pod głosowanie poddano uchwałę nr (...)o przyjęciu przez wspólnotę rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej za (...)i udzieleniu absolutorium Zarządowi Wspólnoty za ten okres. Za uchwałę głosowało (...), a przeciwko jej przyjęciu (...). Przewodniczący Zebrania stwierdził, że uchwała nie została podjęta większością głosów.

W rezultacie dyskusji nad wysuwanymi przez powoda zarzutami dotyczącymi stanu instalacji kominowych, poddano pod głosowanie również projekt uchwały nr (...) w sprawie wykonania inwentaryzacji przewodów kominowych wraz z podaniem sposobu usunięcia nieprawidłowości. Do projektu uchwały wprowadzono zapis o;

- upoważnieniu Zarządu do zatwierdzenia robót na podstawie protokołu konieczności,

- udzieleniu pełnomocnictwa Administratorowi do wyłonienia wykonawcy,
- zawarcia z nim umowy,
- zapłaty faktur ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym i egzekwowania należności od współwłaścicieli,
- uchwaleniu zaliczki na pokrycie kosztów remontu w wysokości 1 zł za 1m<sup>2</sup> mieszkania od dnia (...)płatnej miesięcznie obliczonej od powierzchni użytkowej wraz z wykupioną powierzchnią przynależną.

W pkt. 6 zawarto zapis zwalniający Gminę O. z obowiązku uiszczania zaliczek na fundusz remontowy i uzupełnieniu brakujących zaliczek po wykonaniu remontu. Przy czym udział Gminy nie mógł przekroczyć wysokości zaliczek należnych do dnia wykonania remontu.

Ten ostatni zapis oprotestował powód, wykreślając go własnoręcznie z projektu uchwały. Uchwałę w zmienionym przez powoda kształcie poddano pod głosowanie. Za uchwałą głosowało (...), a przeciwko jej przyjęciu (...). Przewodniczący Zebrania stwierdził, że uchwała nie została podjęta większością głosów.

Powód zażądał, aby nikt spoza osób obecnych na zebraniu nie głosował. Przewodniczący Zebraniu A. G. (2) oświadczył, że zgodnie z ustawą o własności lokali, każdy właściciel ma prawo złożenia swojego głosu na uchwale w trybie indywidualnym (w przypadku nieobecności na zebraniu).

(dowód: protokół zebrania k.110-111, uchwały k. 112-116)

W głosowaniu udział wzięła E. M., jako współwłaścicielka lokalu nr (...) i udziału w wysokości (...). Lokal ten należał również do jej zmarłego męża, który zmarł i następcy prawni po nim nie zostali dotąd ustalen. Głosowała za przyjęciem zaskarżonych uchwał.

W głosowaniu wziął też udział M. S., jako współwłaściciel na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej mieszkania nr (...) i udziału w wysokości (...).

Głosował za przyjęciem zaskarżonych uchwał i nie przedstawili stanowiska współmałżonki w tym przedmiocie, ani pełnomocnictwa.

(niezaprzeczone k. 9)

Zarząd Wspólnoty nie podejmował ani na Zebraniu, ani poza nim decyzji o uzupełnieniu głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów.

(dowód: zeznania I. D. (1)k. 148 protokół z dnia (...), płyta CD k. 149)

W dniu (...)nieobecny na Zebraniu Z. P., jako współwłaściciel na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej mieszkania nr (...)i udziału w wysokości (...), stanął się w siedzibie Administratora i podpisał obie uchwały, wpisując swój głos w rubryce „za”. Nie przedstawili stanowiska współmałżonki w tym przedmiocie, ani pełnomocnictwa.

(niezaprzeczone k. 9, uchwały k. 112, 115)

W dniu 4 marca 2014 r., powód, stanął się w siedzibie Administratora i otrzymał odpisy obu uchwał. Uchwała nr (...) zawierała informację, że za jej przyjęciem głosowało (...)udziałów, a przeciwko (...)udziałów. Uchwała nr 3/2014 zawierała informację, że za jej przyjęciem głosowało (...)udziałów, a przeciwko (...)udziały.

(niezaprzeczone k. 30, 31)

W dniu (...)nieobecny na Zebraniu przedstawiciel Gminy O., jako współwłaściciela udziału w wysokości (...), stanął się w siedzibie Administratora i podpisał obie uchwały, wpisując swój głos w rubryce „za”.

W dniu (...), nieobecna na Zebraniu A. K. (2)(poprzednio G.), jako właścicielka mieszkania nr (...)i udziału w wysokości (...), stawiała się w siedzibie Administratora, poinformowała o zmianie nazwiska i podpisał obie uchwały, wpisując swój głos w rubryce „za” pod uchwałą nr (...)i „przeciw” pod uchwałą nr (...).

(dowód: uchwały k. 112, 115, zeznania św. A K.k. 147, protokół z dnia (...)

W dniu (...). prezes (...)A. G. (2), jako pełnomocnik Wspólnoty, poinformował powoda o podjętej treści uchwał częściowo na zebraniu, które odbyło się (...)oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów, podając, że uchwały uzyskały większość głosów w dniu (...). Wskazał, że za uchwałą nr (...)głosowało (...)udziałów, a przeciwko (...)udziałów, zaś za uchwałą nr (...)głosowało (...)udziałów, a przeciwko (...)udziały.

(dowód: pismo k. 33)

### **Sąd zważył, co następuje:**

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych sprawy powództwo o ustalenie nieistnienia zaskarżonych uchwał zasługiwało na uwzględnienie z uwagi na nieuzyskanie przez zaskarżone uchwały wymaganej większości głosów i nieskuteczną próbę ich uzupełnienia poprzez podjęcie decyzji o zbieraniu głosów przez osoby nieuprawnione.

W myśl przepisu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ono zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Chociaż w art. 25 ust. 1 u. o w. l. użyto sformułowania „zaskarżyć uchwałę do sądu”, to faktycznie chodzi w tym przypadku o wniesienie pozwu o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej lub o ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały (w przypadku jej niezgodności z prawem). Zgodnie z ust. 2 cytowanego przepisu powództwo, o którym mowa w ust.1 może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Z przytoczonego przepisu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika, że podstawę wzruszenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej stanowi:

- niezgodność uchwały z przepisami prawa,
- niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali,
- naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną,
- naruszenie przez uchwałę w inny sposób interesów właściciela lokalu.

Katalog przesłanek warunkujących dopuszczalność zaskarżenia do sądu uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest zamknięty i nie ma możliwości powoływania się na inne nieprzewidziane w przepisie podstawy.

W realiach niniejszej sprawy bezsporne jest, że pozwana Wspólnota posiada Zarząd, który reprezentuje ją na zewnątrz i jest wyłącznie władny do podejmowania decyzji w kwestiach dla niego zastrzeżonych, jak choćby o uzupełnieniu głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali. W myśl tego przepisu 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.

Zgodnie z zawartą w dniu 2 stycznia 2001 r. umową Wspólnota posiada też Administratora, którym jest (...) Spółka z o.o. w O.. Jednak z treści zawartej umowy jednoznacznie wynika, że powierzono mu wyłącznie funkcje

administracyjne, pozostawiając funkcje władcze dla Zarządu. Administrator nie stał się przeto Zarządcą w rozumieniu art. 18 ust 1 u. o w. l.

Tym samym to wyłącznie Zarządowi przysługiwało prawo do podjęcia decyzji o uzupełnieniu głosowania z dnia (...) i zbieraniu głosów w trybie indywidualnego zbierania głosów. Tymczasem z jednoznacznych zeznań członka Zarządu I. D. (1) wynika, że Zarząd nie podejmował ani na Zebraniu, ani poza nim uchwały o zbieraniu głosów. Nie potrafiła wytłumaczyć dlaczego z uzupełniano głosy w trybie indywidualnym, skoro z protokołu wykreślono taką możliwość (k. 148). Nie sposób podważyć wiarygodności jej zeznań w tej kwestii jako członka Zarządu. Co więcej, z faktu, że z protokołu wyraźnie wykreślono zapis o zbieraniu głosów osób nieobecnych w trybie indywidualnym, wyraźnie wynika brak woli kontynuacji głosowania w tej formie.

Powód miał przeto prawo spodziewać się, że głosowanie zostało już merytorycznie rozstrzygnięte, a uchwały nie przeszły bo nie uzyskały wymaganej większości. W sytuacji istnienia Zarządu Wspólnoty Administrator nie był uprawniony do samodzielnego podejmowania decyzji o uzupełnieniu głosowania i zbieraniu fizycznym głosów poprzez swego pracownika. Przyjęta we Wspólnocie praktyka, że można przyjść i po prostu „dopisać się” do uchwały w siedzibie Administratora jest sprzeczna z art. 23 ust. 1 u. o w. l. Nie jest to bowiem dopuszczalne bez podjęcia przez Zarząd decyzji o uzupełnieniu głosowania w taki sposób – a tej w omawianym przypadku nie było.

Przyjęte przez Ustawodawcę minimalne wymogi formalne dla funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych wynikają z nieprofesjonalnego charakteru wspólnot. Wykładnia przepisów stosowana przez judykaturę uwzględnia tą specyfikę tych podmiotów. Niestety nawet one muszą zachować pewne niezbędne minimum formalizmu aby chronić słuszny interes jednostek. W zaistniałej sytuacji powód i inni członkowie wspólnoty mogli być przekonani że uchwały nr (...)i (...) nie przeszły bo nie uzyskały poparcia powyżej 50% udziałów. Z protokołu wykreślono zapis o zbieraniu głosów w trybie indywidualnym, a zarząd nie podjął decyzji w tym przedmiocie. Jeszcze cztery dni po głosowaniu powód otrzymał od Administratora odpisy uchwał nie posiadające właściwej liczby głosów „za”, aby uznać je za przegłosowane. Mógł pozostawać przeto w przeświadczeniu, że uchwały nie przeszły i np. zaniechał aktywizacji pozostałych członków Wspólnoty celem nakłonienia ich do głosowania w sposób przez siebie uważany za słuszny.

Co więcej, jak zeznała to członek Zarządu I. D. (2), celem uchwały nr (...) było wyłącznie przeprowadzenie inwentaryzacji, natomiast z niezrozumiałych dla niej względów znalazły się w niej zapisy dotyczące sposobów finansowania i wykonania remontu. O skutkach nieprofesjonalnego postępowania Administratora (od którego profesjonalizmu można już wymagać) mogą świadczyć zeznania św. A. K., która przysłała „podpisać się pod uchwałą”. Pod jedną głosowała „za”, a pod drugą „przeciw”, choć jak podaje chciała poprzeć obie. Głosowanie było wynikiem pomyłki (k. 147).

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

Na Zebraniu w dniu (...)za uchwałą nr (...)głosowało (...), a przeciwko jej przyjęciu (...) Za uchwałą nr 3/1009 głosowało (...), a przeciwko jej przyjęciu (...) Przewodniczący Zebrania stwierdził, że uchwały nie została podjęte większością głosów. W tej sytuacji obie uchwały nie przeszły bo nie uzyskały wymaganej większości głosów. Ponieważ Zarząd nie podjął decyzji o uzupełnieniu głosowania, a Administrator nie był do tego samodzielnie uprawniony, głosów dopisanych później nie sposób zaliczyć jako oddanych w trybie indywidualnym. W tej sytuacji nie istnieje uchwała Wspólnoty nr (...)udzielająca Zarządowi absolutorium i uchwała nr 3/2014 w sprawie inwentaryzacji przewodów kominowych.

Decyzja, na którą powołuje się Administrator w piśmie doręczonym powodowi (...) (k. 33) nie ma mocy prawnej, bo nie zostały właściwie przegłosowane. Rodzaj uchybienia jest tu tego rodzaju, że pozbawia tego typu uchwałę waloru prawnego. W sytuacji gdyby na przykład doszło do uchybień przy zbieraniu głosów w trybie indywidualnym można

by rozważać uchylenie takiej uchwały. Ponieważ jednak, decyzję o ich zbieraniu pochodziła od osoby nieuprawnionej to nie sposób w ogóle mówić o istnieniu uchwały Wspólnoty podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W tym miejscu należy wskazać, iż zarzut niezgodności z prawem, o którym mowa w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych. Właściciel lokalu może bowiem także kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały, gdyż niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z jej treści, ale także z wadliwego sposobu jej podjęcia. Jak wskazał to Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 23 lutego 2006 „przykładem uchwały nieistniejącej jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów” (I CK 336/05 - LEX nr 424423)

Aby wspólnota mieszkaniowa mogła sprawnie funkcjonować nawet w sytuacji, gdy większość właścicieli lokali nie uczestniczy w zebraniu, wprowadzono możliwość indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą, przy czym zbierania głosów w ten sposób dokonywać może (zgodnie z art. 23 ust. 1 u.w.l.) wyłącznie zarząd i on też, zgodnie z art. 23 ust. 3 u.w.l., powinien zawiadomić właścicieli o treści uchwały podjętej w tym trybie.

Komentowany przepis art. 23 ust. 1 u.w.l. wymaga, by to zarząd zbierał głosy pod uchwałą podejmowaną w drodze indywidualnego zbierania głosów. Jeśli zamiast wybrać zarząd właściciele lokali powierzyli zarząd zarządcy na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l., to zgodnie z art. 33 u.w.l. głosy te może także zbierać ten zarządca (por. też wyrok SN z dnia 16 stycznia 2009 r., V CSK 258/08, LEX nr 490428).

W niniejszej sprawie, jak to wyżej podniesiono, Zarząd nie podejmował w ogóle decyzji o zbieraniu głosów trybie indywidualnym. W tej sytuacji Administrator (Zarządca) nie był uprawniony do podjętych przez siebie działań.

Z uwagi na sposób sformułowania powództwa i ustalony stan faktyczny, zasadne stało się pozytywne rozstrzygnięcie o głównym żądaniu powoda na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali i ustalenie nieistnienia zaskarżonych uchwał. Powód ma ewidentny interes prawny w ustaleniu nieistnienia obu uchwał z (...) w sytuacji gdy pozwana Wspólnota usiłuje nadać im pozytywny walor prawny. Spór sądowy, w sytuacji rozbieżności stanowisk stron co do tej kwestii, mógł być rozstrzygnięty jedynie poprzez rozstrzygnięcie deklaratoryjne w tym przedmiocie.

Na marginesie należy zaznaczyć jednak w tym miejscu, że Sąd nie podzielił poglądu powoda o braku uprawnienia do zwołania przez Administratora, który w toku procesu przedłożył stosowne pełnomocnictwo od Zarządu. Nie podzielił też zarzutu powoda o nieważności głosów oddanych przez współmałżonków bez decyzji współmałżonków. Zaskarżone uchwały były podejmowane w ramach zwykłego zarządzania majątkiem wspólnym i jego zachowania. Zgodnie z art. 36 § 2 k. r. i o. każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym i dokonywać czynności zmierzających do jego zachowania.

Wobec sposobu sformułowania żądania ewentualnego (...w przypadku stwierdzenia przez Sąd , że Uchwała nr (...)...(...)została podjęta w dniu (...) większością głosów ..... wnoszą o uchylenie przez Sąd uchwały ... w w/w sprawie), niecelowym stało się orzekanie o żądaniu ewentualnym. W ocenie Sądu Okręgowego uchwały te nie istnieją w porządku prawnym z uwagi na wskazane wyżej mankamenty formalne. Ponieważ żądanie powoda w tym przedmiocie miało charakter ewentualny niecelowe było rozstrzygnięcie o nim z uwagi na brak przesłanki, od istnienia której powód warunkował żądanie rozstrzygnięcia.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.