

Sygn. I C 241/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 maja 2018 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

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

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2018 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w L.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej "(...)" w L.

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo;

2. zasądza od powoda Spółdzielni Mieszkaniowej w L. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” w L. kwotę 377 zł (słownie: trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt 241/17

UZASADNIENIE

Powódka – Spółdzielnia Mieszkaniowa w L. wniosła o uchylenie uchwały zebrania właścicieli lokali nieruchomości „(...)” w L. nr (...) z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie rezygnacji ze sprawowania zarządu przez Spółdzielnię Mieszkaniową w L., gdyż uchwała ta narusza przepisy bezwzględnie obowiązujące.

Odwołując się do treści art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali strona powodowa wskazywała, iż wadliwie użyto w jej treści pojęcia „rezygnacja ze sprawowania zarządu”. Ustawa o własności lokali używa bowiem pojęcia „zmiana sposobu zarządu”. Ponadto, by podjąć uchwałę, o zmianie sposobu zarządu należy najpierw podjąć uchwałę o której mowa w art. 24¹ o spółdzielniach mieszkaniowych. Procedura ta w niniejszej sprawie nie została zachowana. W uzasadnieniu powództwa Spółdzielnia podała także, że sprzeczne z prawem jest wskazanie daty 1 lipca 2017 r. jako zakończenia sprawowania zarządu przez spółdzielnię mieszkaniową, gdyż w ciągu dwóch dni nie jest możliwe rozwiązanie umów z dostawcami mediów. Jednocześnie zarzucono, że uchwała nie zawiera daty jej wejścia w życie.

Postanowieniem z dnia 7 sierpnia 2017 r. Sąd oddalił wniosek powódki o udzielenie zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały (k.13). Wywiedzione na powyższe postanowienie zażalenie strony powodowej zostało oddalone postanowieniem Sadu Apelacyjnego w G. z dnia 22 listopada 2017 r. (k.33)

W piśmie z dnia 18 grudnia 2017 r., zawierającym wnioski dowodowe (k.38), strona powodowa wskazała, że po zapoznaniu się z otrzymanym od notariusza w dniu 18 grudnia 2017 r. protokołem z Zebrania (...) powzięła uzasadnione wątpliwości co do przebiegu głosowania. Wskazując na dowód z dokumentu tj. pisma A. M. z dnia 26 listopada 2017 r. skierowanego do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w L., powódka podnosiła, że wpływno w sposób bezprawny na wynik głosowania. Wyjaśnienia wymaga nadto w ocenie strony powodowej, w jaki sposób notariusz stwierdził, że uchwała podjęta została 560 udziałami. Wskazywano na brak dowodu na udział pewnych osób w głosowaniu, na konieczność ustalenia czy głosowali oni w samodzielnie, czy pod wpływem nacisków.

Na rozprawie w dniu 10 maja 2018 r. pełnomocnik strony powodowej wskazywał, że uchwała nie zdobyła wymaganej większości głosów z uwagi na złożenie przez trzech świadków w trakcie składania zeznań oświadczeń o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczeń woli polegających na głosowaniu „za” uchwałą” (k. 115-115v.).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa „(...)” w L. wniosła o oddalenie powództwa twierdząc, iż możliwość podjęcia uchwały o treści takiej jak kwestionowana w niniejszej sprawie wynika bezpośrednio z art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przytaczając w tym zakresie szeroką argumentację prawną. W ocenie strony pozwanej powódka w żaden sposób nie wykazała wadliwości podjętej uchwały, w szczególności rzekomej wadliwości trybu w jakim uchwała ta została podjęta. Zakwestionowała też argumentację strony powodowej w przedmiocie nieprawidłowości w przebiegu głosowania, nie uzyskania przez uchwałę wymaganej większości głosów, w tym złożenia przez świadków skutecznych oświadczeń o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczeń woli. Wskazywała, że wszyscy właściciele biorący udział w głosowaniu nad zaskarżoną uchwałą czynili to świadomie i w warunkach umożliwiających swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli (k. 50-52 i k. 89-89v.).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

W dniu 29 czerwca 2017 r. właściciele lokali mieszkalnych w budynku położonym przy ulicy (...) (...) w L. podjęli uchwałę nr (...) w sprawie rezygnacji ze sprawowania zarządu przez Spółdzielnię Mieszkaniową w L.. W uchwale w punkcie 1 wskazano, że w zakresie praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. W punkcie 2 uchwalono, że od dnia 1 lipca 2017 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa w L. nie będzie sprawować zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...) (...) w L..

Uchwała ta podjęta została na Zebraniu Właścicieli lokali, protokołowanym przez notariusza. Obecnych na nim było 13 właścicieli lokali reprezentujących 544 udziałów w nieruchomości wspólnej, przy czym R. R. i M. S. reprezentowani byli przez pełnomocników. Za uchwałą głosowali wszyscy obecni na zebraniu, reprezentujący łącznie 544 udziały.

Zebranie przebiegało zgodnie z porządkiem obrad. Powołana została Komisja Skrutacyjna. Głosowano przez podniesienie ręki. Sporządzony został protokół z głosowania. Każdy z głosujących głosował dobrowolnie, nikt nikomu nie sugerował jak ma głosować. Żadna z osób obecnych na Zebraniu nie wносиła jakichkolwiek zastrzeżeń tak co do jego przebiegu, jak i do odczytanego protokołu.

Zebranie poprzedzone zostało rozeznaniem co do stanowiska właścicieli lokali w kwestii utworzenia wspólnoty mieszkaniowej.

Zwołane zostało ono przez właścicieli lokali mieszkalnych budynku „(...)” reprezentujących ponad 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej, w tym E. P. i A. M.. Właściciele lokali zawiadomieni zostali o terminie zebrania na co najmniej 8 dni przed jego terminem.

W Zebraniu nie uczestniczyła powodowa Spółdzielnia. Jej przedstawiciele kontaktowali się przed zebraniem z poszczególnymi właścicielami lokali, przedstawiając im stanowisko, iż pozostanie w Spółdzielni będzie stanowiło

lepsze rozwiązanie niż powołanie Wspólnoty. Rozmowy takie prowadzone były także po podjęciu zaskarżonej uchwały. Spółdzielnia wskazywała wówczas na powstałe zadłużenie Wspólnoty, twierdziła, iż do poszczególnych właścicieli należy decyzja czy chcą należeć do Wspólnoty czy do Spółdzielni.

Żadna z osób głoszących za uchwałą nie złożyła do Zarządu Wspólnoty oświadczenia o uchyleniu się od skutków czynności prawnej polegającej na głosowaniu za uchwałą.

(dowód: zeznania świadków: A. D. k. 110v.-11, D. D. k. 111v., częściowo A. M. k. 112-112v., częściowo A. P. k. 112-113, częściowo E. P. k. 113-114, J. R. k.114-114v., R. S. k. 114-115, E. U. k. 115-115v.; wypis aktu notarialnego rep. A nr (...) k. 5-6v.; lista obecności k. 86, pismo z dnia 20 czerwca 2017 r. k. 90, listy właścicieli lokali wyrażających poparcie dla utworzenia wspólnoty mieszkaniowej k.91-92, lista odbioru zaproszeń na zebranie k. 93, pełnomocnictwa wraz z dowodami uiszczenia opłat skarbowych kk. 95-98. wraz z dowodami uiszczenia opłat skarbowymi).

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałą do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właściciel lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo to, w myśl art. 25 ust. 1 a powyższej ustawy może być wytoczone w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli. W niniejszej sprawie termin ten został przez stronę powodową zachowany.

W kontekście niniejszej sprawy zauważyć ponadto należy, iż niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Tym samym właściciel lokalu kwestionując uchwałą może podnosić obok zarzutów merytorycznych także i zarzuty formalne, przy czym uchybienia natury merytorycznej prowadzić mogą do uchylenia uchwały, o ile rzeczywiście uchwałą narusza prawo. Z kolei uchybienia natury formalnej, które miały miejsce przy podjęciu uchwały uzasadniają jej uchylenie tylko wtedy, gdy miały one wpływ na jej treść.

Powód żądając uchylenia uchwały właścicieli lokali mieszkalnych w budynku położonym przy ul. (...) (...)w L. nr (...) z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie rezygnacji ze sprawowania zarządu, podnosił w pozwie, że narusza ona przepisy bezwzględnie obowiązujące wskazując przy tym jedynie na zarzuty skierowane przeciwko treści uchwały (merytoryczne). W kolejnym piśmie procesowym, zawierającym wnioski dowodowe powód, dodatkowo podnosił, że wadliwość zaskarżonej uchwały wynika również z naruszenia procedury jej podjęcia. W toku postępowania pierwotna argumentacja przeciwko uchwale w zasadzie nie była rozwijana, a zasadniczym zarzutem strony powodowej przeciwko uchwale, na którym pełnomocnik strony powodowej koncentrował się w we wnioskach dowodowych i w wnioskach końcowych, było twierdzenie, że została ona podjęta bez wymaganej większości głosów. Powód domagając się uchylenia uchwały podnosił więc w istocie zarzut świadczący o jej nieistnieniu. Nie budzi bowiem wątpliwości, iż uchwałą podjęta bez wymaganej większości głosów jest klasycznym przykładem uchwały nieistniejącej. Mimo to, w toku postępowania nie doszło ze strony powoda do zmiany zgłoszonego żądania.

Wobec powyższego, rzeczą Sądu było w pierwszej kolejności zbadanie kwestii istnienia zaskarżonej uchwały, albowiem w trybie art. 25 ustawy o własności lokali nie można domagać się uchylenia uchwały nieistniejącej.

Stosownie do treści art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną, co do zasady, według wielkości udziałów. Uchwałą jest wiążąca jeśli za jej przyjęciem opowiedziała się większość uprawnionych do głosowania, obliczana według wielkości udziałów. Do jej przyjęcia konieczne jest oddanie więcej niż 50% głosów.

Powód nie sprecyzował, które konkretnie uczestniczące w zebraniu osoby - jego zdaniem, wstrzymały się od głosu, głosowały przeciwko uchwale, czy zostały przymuszone do głosowania. Jednocześnie nie kwestionował, że uchwałą uzyskała ponad 50% głosów właściciel liczonych według wielkości udziałów. Tym samym, słuszne zarzuty strony powodowej co do istnienia rozbieżności pomiędzy zaprotokołowaną przez notariusza wielkością udziałów, które

głosowały za uchwałą (...), a arytmetycznym zliczeniem udziałów wg listy obecności (...), nie miały zasadniczego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Skoro wszyscy słuchani w sprawie świadkowie potwierdzili, iż każdy obecny na zebraniu właściciel głosował „za” uchwałą, że nie było nikogo, kto wstrzymał się od głosu, czy głosował przeciwko, co też jest zgodne z treścią protokołu z przebiegu zebrania, to powyższa arytmetyczna omyłka w podliczeniu udziałów nie stanowi o tym, że uchwała nie uzyskała wymaganej większości głosów, czy o istotnej wadliwości uchwały natury formalnej. W konsekwencji przeprowadzenie dowodu z przesłuchania notariusza na okoliczność powstania tej rozbieżności było niecelowe, zwłaszcza w kontekście, co jeszcze raz Sąd podkreśla, niekwestionowania przez stronę powodową, że głosowało za jej podjęciem ponad 50% udziałów.

Nie sposób również podzielić twierdzenia strony powodowej, że uchwała nie zdobyła wymaganej większości głosów do jej podjęcia, albowiem świadkowie A. M. (k.111v.-112), A. P. (k. 112-113) i E. P. (k. 113—114), w trakcie zeznawania na rozprawie w dniu 19 maja 2018 r. złożyli skutecznie, w ocenie powoda, oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczeń woli polegających na głosowaniu „za” powstaniem wspólnoty, jako złożone pod wpływem błędu lub groźby.

Przede wszystkim zwrócić należy uwagę, że przepisy kodeksu cywilnego nie przewidują możliwości ustnego złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu lub groźby, jak i złożenia go innej osobie niż drugiej stronie czynności. Przepis art. 88 § 1 k.c. jednoznacznie stanowi, iż uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu lub groźby następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie. Doktryna wypowiada się w tym zakresie jednoznacznie, że również w przypadku, gdy jednostronne oświadczenie woli nie ma konkretnego adresata, oświadczenie woli w sprawie uchylenia się od jego skutków prawnych składa się tej osobie, która jest bezpośrednio zainteresowana w skuteczności danej czynności prawnej. Nie ulega natomiast wątpliwości, że świadek składając zeznania składa je do Sądu, a nie do stron. Bezspornie więc świadek składając w toku zeznań oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli, pomijając nieprawidłowość formy, składa je nie drugiej stronie czynności a Sądowi. Jednocześnie było bezsporne, że żaden z powyższych świadków nie złożył Zarządowi Wspólnoty pisma, które zawierałoby takie oświadczenie. Dlatego też nie można zgodzić się z twierdzeniem strony powodowej, że wskazani wyżej świadkowie złożyli skuteczne oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczeń woli, a w konsekwencji, że uchwała nie zdobyła wymaganej większości głosów.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, iż w treści zeznań świadków trudno doszukać się takiego oświadczenia. Z pewnością znaczenia takiego nie można nadać twierdzeniom świadków, że nie chcą być we Wspólnocie, że popełnili błąd głosując za Wspólnotą. Co istotne, trudno w aspekcie złożonych przez świadków zeznań uznać, że mówili oni o błędzie w znaczeniu art. 88 k.c. Żaden ze świadków nie opisywał, że chodzi o błąd co do treści czynności prawnej, uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści.

Przeciwnie - analiza zeznań świadków nie pozostawia wątpliwości iż chodziło tu raczej o błąd w sensie motywów i przekonań przy podejmowaniu decyzji. To że część świadków w jakimś czasie po podjęciu uchwały o powołaniu wspólnoty zmieniła zdanie w tym zakresie i na dzień dzisiejszy wolałby jednak pozostawać w spółdzielni, nie może być utożsamiane z błędem jako wadą oświadczenia woli. Świadczenie wskazywali tu na długi wspólnoty, o których dowiedzieli się od powodowej spółdzielni, pomijając że w trakcie głosowania tych długów jeszcze nie było, na niekulturalne zachowanie się wobec nich jednego z członków wspólnoty mające miejsce również po rzeczonym głosowaniu. Nie są to okoliczności, które mogą uzasadniać odwołanie się od skutków oświadczenia woli. Okolicznością taką nie jest też to, że dana osoba głosowała za uchwałą, bo wszyscy tak głosowali.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe w żaden sposób nie wykazało też, by świadkowie oddali głosy pod wpływem gróźb lub by zostali do tego zmuszeni. Z opisywanych okoliczności wynika, że sąsiedzi wzajemnie się przekonywali do ustanowienia wspólnoty, lecz argumentowanie i przekonywanie nie jest w żaden sposób zabronione, a działania takie podejmowała także powodowa Spółdzielnia, z czego wynika, że mieszkańcy mieli możliwość porównania argumentacji obu stron.

Jedyne ewentualne groźby o jakich wspomnieli świadkowie, padły z ust jednego z sąsiadów już po podjęciu uchwały, na etapie sporu sądowego, co w sposób oczywisty nie mogło mieć wpływu na wynik głosowania.

Świadkowie, co wynika z ich zeznań, wiedzieli co jest przedmiotem uchwały, jaki będzie jej skutek, oddając głos za jej podjęciem czynili to świadomie, bez jakiegokolwiek przymusu czy gróźb ze strony jakichkolwiek osób. Rozważania te czynione są niejako na marginesie, albowiem już tylko z uwagi na niezachowanie warunków formalnych (tj. formy pisemnej i złożenia ich drugiej stronie czynności), nie można mówić o skutecznym złożeniu oświadczeń o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczeń woli polegających na głosowaniu za powołaniem Wspólnoty Mieszkaniowej.

Tym samym skoro uchwała uzyskała wymaganą większość głosów, to została podjęta skutecznie i istnieje w obrocie prawnym.

Rozważając dalej zasadność zarzutów w zakresie niegodności zaskarżonej uchwały z prawem, wyjaśnić należy, iż na podstawie tej uchwały powstała w trybie art. 24¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Wspólnota Mieszkaniowa „(...)” w L.. Tym samym, niezrozumiałym jest zarzut strony powodowej, nie wyjaśniony szerzej w toku postępowania, że przed podjęciem tej uchwały winna zostać najpierw podjęta uchwała w trybie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Sąd może jedynie domyślać się, że zarzut ten wynikał z próby przypisania uchwale innej treści niż z niej wynikająca w kontekście nadanego jej tytułu, użytych w niej sformułowań. Nie wdając się tu w szersze rozważania, wskazać należy, iż treść uchwały jest jednoznaczna i nie budzi wątpliwości, iż intencją jej autorów było powołanie Wspólnoty Mieszkaniowej. Powstanie Wspólnoty Mieszkaniowej spowodowało jednocześnie wygaśnięcie uprawnienia spółdzielni mieszkaniowej do wykonywania ustawowego zarządu nieruchomością wspólną na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Punktu drugiego zaskarżonej uchwały nie można odczytywać jako zmiany dotychczasowego sposobu zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali, jak zdaje się to czynić strona powodowa.

O wadliwości kwestionowanej uchwały nie świadczy również to, że nie wskazano w niej daty jej wejścia w życie. Wymogu takiego, jeżeli chodzi o uchwały wspólnoty mieszkaniowej, nie można wyprowadzać z regulacji odnoszących się do wymogów stawianych aktom prawnym. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej, wbrew stanowisku powoda, nie jest aktem prawnym, a wyrazem woli zebrania właścicieli lokali. Twierdzenie powoda, że brak określenia w uchwale daty jej wejścia w życie oznacza, że uchwała nie obowiązuje, nie znajduje żadnego uzasadnienia prawnego. Uchwała co do zasady bowiem obowiązuje od chwili jej podjęcia, czego strona powodowa musiała być świadoma, gdyż wraz z pozwem złożyła wniosek o zabezpieczenie powództwa przez wstrzymanie wykonania uchwały do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia.

Sąd nie dopatrzył się też uchybień formalnych w procedurze podjęcia uchwały, które miały lub mogły mieć wpływ na treść zaskarżonej uchwały. Zebranie właścicieli lokali zostało zwołane w sposób należyty (art. 31 ust. 1 pkt b i art. 32 ustawy o własności lokali), W trakcie zebrania nie doszło do żadnych nieprawidłowości w sposobie głosowania, na co wskazywali wszyscy słuchani w sprawie świadkowie. W głosowaniu brali udział wszyscy obecni na zebraniu, wszyscy głosowali „za” uchwałą, nikt nie był nakłaniany do oddania głosu „za” uchwałą. Powołana została Komisja Skrutacyjna. Nie można też przyjąć, by notariusz nie czuwał na przebiegiem zebrania, skoro, jak wynika z treści zeznań świadka E. P., zanegował on istnienie kworum i dopiero po przedłożeniu pełnomocnictw stwierdzono, że Zebranie (...) jest władne do podejmowania uchwał w zakresie porządku obrad, co znalazło odzwierciedlenie w treści protokołu.

Podsumowując - w ocenie Sądu brak jest podstaw do podzielenia stanowiska strony powodowej, że zostały spełnione przesłanki z art. 25 ustawy o własności lokali, które mogłyby skutkować uchyleniem zaskarżonej uchwały. Uchwała została podjęta na zebraniu właścicieli lokali, wyniki głosowania „za” uzyskano większością głosów, nie zostało dowiedzione by nastąpiły uchybienia formalne czy to przed zebraniem czy w jego trakcie, które miałyby wpływ na treść uchwały. Treść uchwały nie jest sprzeczna z przepisami prawa. Okoliczność, że troje spośród właścicieli opowiadających się w czasie podejmowania uchwały za powstaniem Wspólnoty, aktualnie zmieniło zdanie i chciałoby

być w Spółdzielni nie stanowi wystarczającej podstawy do uwzględnienia powództwa. Należy także zauważyć, że osoby te nie zaskarżyły uchwały.

Jeżeli chodzi o oddalone wnioski dowodowe, to Sąd oddalił wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z pisma z dnia 26 listopada 2017 r. kierowanego do Spółdzielni a podpisanego przez A. M. powołany na okoliczność bezprawnego wpływania na osoby uczestniczące w głosowaniu nad zaskarżoną uchwałą, z uwagi na obowiązującą w procedurze cywilnej zasadę bezpośredniości. A. M. została natomiast przesłuchana na okoliczności objęte pismem.

Z kolei wnioski dowodowe złożone przez stronę powodową na rozprawie w dniu 10 maja 2018 r. tj. z pism przygotowanych przez świadków A. M. i A. P., a wyjętych z torebek w trakcie składania zeznań na prośbę pełnomocnika powódki, zostały oddalone jako spóźnione – złożone po zakreślonym przez sąd stronie powodowej terminie do ich złożenia.

Przyczyny dla których Sąd oddalił wniosek dowodowy strony powodowej o przesłuchanie świadka J. M. (notariusza), jako nie mającego wpływu na rozstrzygnięcie, Sąd bliżej omówił w części wstępnej rozważań.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął w pkt. 2 wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Na koszty te składało się wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika i opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa.