

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 16 grudnia 2014 roku, powodowie: R. K. i J. D. (1) wnieśli o uchylenie trzech uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł., a mianowicie: uchwały nr (...)z dnia 28 marca 2014 roku, uchwały nr (...) z dnia 7 października 2014 r., oraz uchwały nr (...) z dnia 7 października 2014 r. Wszystkie trzy zaskarżone uchwały dotyczyły wyboru składu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. Jednocześnie powodowie wnieśli o zabezpieczenie powództwa, poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał, aż do czasu zakończenia postępowania.

Nadto powodowie wnieśli o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W ocenie strony powodowej, uchwały winny zostać uchylone, z uwagi na okoliczność, iż w trakcie zbierania głosów miało miejsce szereg nieprawidłowości.

/pozew, k. 2-5/

Postanowieniem wydanym w dniu 22 stycznia 2015 roku, Sąd oddalił wniosek strony powodowej o zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał.

/postanowienie z dnia 22.01.2015 r., k. 58-59/

W odpowiedzi na pozew, Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ł. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów sądowych, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm obowiązujących. W ocenie strony pozwanej, powództwo nie zasługuje na uwzględnienie zważywszy na okoliczność uchybienia przez stronę powodową 6 – tygodniowemu terminowi do zaskarżenia w/w uchwały.

/odpowiedź na pozew, k. 69-70/

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny,

Powodowie są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł., powódka R. K. jest właścicielką lokalu nr (...), zaś powód J. D. (1), jest właścicielem lokalu nr (...). Oba lokale położone są w budynku mieszczącym się przy ul. (...) w Ł..

/bezsporne/

W dniu 28 marca 2014 roku miało miejsce Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł.. Na dwa tygodnie przed tym, zebraniem, członkowie wspólnoty mieli możliwość zapoznania się z treścią poddanych pod głosowanie uchwał.

W trakcie zebrania – poddano pod głosowanie uchwałę w zakresie udzielenia Zarządowi Wspólnoty absolutorium. Absolutorium nie zostało udzielone.

Poddano również pod głosowanie uchwałę w sprawie wyboru składu zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł.. W zebraniu uczestniczyła żona powoda – L. D. (1). Głosowała ona za przyjęciem uchwały. Powódka R. K. nie uczestniczyła w głosowaniu.

Początkowo swoją kandydaturę zgłosili m.in. powódka R. K. i J. K.. Z uwagi na okoliczność, że J. K. nie wyobrażał sobie współpracy z powódką została ona poproszona przez powoda J. D. (1) o rezygnację z kandydowania. Obecni na zebraniu, reprezentowali 49,179 % udziałów, w związku z czym głosowanie odbywało się w trybie mieszanym, a mianowicie: w drodze głosowania i indywidualnego zbierania głosów. Obecny na zebraniu J. D. (1) oddał głos za przyjęciem uchwały.

Głosy zbierał J. K., nie był wówczas członkiem Zarządu Wspólnoty. J. K., był również upoważniony przez kilkoro sąsiadów do oddania głosów, w ich imieniu.

/protokół z zebrania wspólnoty mieszkaniowej z dnia 28 marca 2014 r., k. 18; lista do głosowania nad uchwałą nr (...), k. 15-16; zweryfikowana informacja o wyniku głosowania na zebraniu w dniu 28 marca 2014 roku oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów, k. 17 ; uchwała nr (...), k.42; zeznania świadka B. Z. (1), protokół rozprawy z dnia 20.11.2015 r., 00:07:19, k. 204v; zeznania powoda J. D. (2), protokół rozprawy z dnia 20.11.2015 r., 00:27:12, k. 205 – 205v; zeznania powódki R. K., protokół rozprawy z dnia 21.11.2015 r., 00:40:28, k. 205v-206, 00:43:49, k.206; zeznania świadka J. K., protokół rozprawy z dnia 21.11.2015 r., 00:59:55, k.206v, 01:01:52, 01:06:37,01:09:29, k.207; oświadczenia, k.23, 24,31,35,36, pełnomocnictwa, k. 25-27 /

Uchwała nr(...) została podjęta większością 55,267 % udziałów. Część głosów była oddawana przez pełnomocnika. Na mocy w/w uchwały do Zarządu Wspólnoty powołano J. K., J. D. (1) oraz D. K..

/ zweryfikowana informacja o wyniku głosowania na zebraniu w dniu 28 marca 2014 roku oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów, k. 17 ; uchwała nr (...), k .42 ; zeznania świadka B. Z. (1), protokół rozprawy z dnia 20.11.2015 r., 00:07:19, k. zeznania świadka J. K., protokół rozprawy z dnia 21.11.2015 r., 00:59:55, k.206v , 01:01:52, 01:06:37, 01:09:29, k.207 ; oświadczenia, k.23, 24, 31,35,36, pełnomocnictwa, k. 25-27 /

Głosowanie przez pełnomocników, było praktyką powszechnie przyjętą we Wspólnocie. Pełnomocnictwa były udzielane na specjalnych formularzach.

/zeznania świadka M. S., protokół rozprawy z dnia 23.02.2016 r., 00:57:01, k. 240/

W dniu 3 września 2014 roku, z inicjatywy powódki R. K. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej. Jedną z uchwał poddanych pod głosowanie była uchwała w przedmiocie odwołania z funkcji członka Zarządu J. K.. Uchwała nie została podjęta.

/zeznania powódki R. K., protokół rozprawy z dnia 21.11.2015 r., 00:43:49, k.206 ; informacja o wyniku głosowań na zebraniu w dniu 3 września, k. 47, uchwała nr 74, k.50 ; protokół zebrania z dnia 3 września 2014 roku, k. 190; /

W dniu 7 października 2014 roku, miało miejsce kolejne zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł.. Powód J. D. (1) dysponował 6-7 upoważnieniami od członków wspólnoty, do oddania głosu w ich imieniu. Powód J. D. (2) podpisał jednakże jedynie listę obecności. W trakcie zebrania poddano pod głosowanie dwie uchwały: nr (...), w przedmiocie odwołania ze składu Zarządu Wspólnoty powoda J. D. (1) oraz nr (...), która powoływała w skład Zarządu Wspólnoty M. Z..

W zabranii uczestniczyła powódka R. K. i początkowo powód – J. D. (1).

W trakcie zebrania B. Z. (2) odmówiła przeprowadzenia dyskusji nad zaproponowanymi uchwałami, w tym przyczynami odwołania z Zarządu J. D. (2), co spowodowało, że spora część osób uczestniczących w głosowaniu powykreślała swoje podpisy i wyszła z zebrania, tym również powód J. D. (2). Na zebraniu zostało jedynie 6 osób, dlatego głosowanie nad uchwałami nr (...) odbywało się w trybie mieszanym: rozpoczęło się w dniu 7 października 2014 roku, o godzinie 19:20 w trakcie Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej, następnie zaś do 13 października 2014 roku, głosy były zbierane w drodze indywidualnego zbierania głosów. Głosy zbierała B. Z. (1) i M. Z..

/zeznania J. D. (1), protokół rozprawy z dnia 20.11.2015 r., 00:29:27, k.205v; zeznania powódki R. K., protokół rozprawy z dnia 21.11.2015 r., 00:49:32, k.206; 00:52:31, k. 206v; zeznania świadka J. K., protokół rozprawy z dnia 21.11.2015 r., 01:01:17, k.206v ; zeznania świadka L. – W. – C., protokół rozprawy z dnia 23.02.2016 r., 00:14:47, k.239 /

W głosowaniu wzięło udział 21 członków wspólnoty: piętnastu bezpośrednio, zaś sześciu przez pełnomocnika (w imieniu członków wspólnoty głosy oddawał m. in. J. K.). Uchwały zostały przyjęte większością 60,91 % udziałów.

/lista obecności na zebraniu, k. 7-8; lista do głosowania nad uchwałą nr (...), k. 9-10; lista do głosowania nad uchwałą (...), k. 198; protokół zebrania wspólnoty, k. 11; uchwała nr (...), k. 41, uchwała nr (...), k. 73; protokół głosowania na uchwałami nr (...), k. 51; upoważnienie, k. 29-30, 33, 37, 247-248, pełnomocnictwo, k. 193-196/

Właściciel lokalu nr (...), A. W. oraz nr (...) Ł. S. udzielili pełnomocnictwa J. K., do reprezentowania w zebraniach wspólnoty oraz m.in. do głosowania w sprawie powołania zarządu lub poszczególnych jego członków, w dniu 8 października 2014 roku oraz w dniu 12 października 2014 roku. Jednocześnie Ł. S. odwołał pełnomocnictwo udzielone uprzednio J. D. (2).

/pełnomocnictwo, k. 178, 253, oświadczenie, k. 253/

Na zebraniu w dniu 7 października 2014 roku, żona powoda – L. D. (1) legitymowała się pełnomocnictwem do oddania głosu udzielonym przez M. K.. M. K. była w tym czasie w nienajlepszej kondycji zdrowotnej, w czerwcu przeszła udar niedokrwienny, nie mówiła, nie chodziła. W październiku i listopadzie 2014 roku, poruszała się przy pomocy osób trzecich, była w kontakcie logicznym, pozdawała bliskich. Przez zebraniem w październiku 2014 roku, M. K., w obecności swojej córki H. K. (przeczytała matce treść pisma) i pielęgniarki, udzieliła L. D. (2) pełnomocnictwa do głosowania w jej imieniu na zebraniu wspólnoty.

/zeznania świadka H. K., protokół rozprawy z dnia 6 maja 2016 r., 00:04:34, k. 261v; 00:07:28, k. 261v-262/

Informacje o treści uchwał podejmowanych w trybie mieszanym były wrzucane przez administratora wspólnoty do skrzynek na listy lokatorów.

/zeznania świadka J. P., protokół skrócony rozprawy z dnia 28.07.2015 roku, 00:18:30, k.104v/

Informacja o wynikach głosowania nad uchwałami nr (...) została przedstawiona w piśmie z dnia 17 października 2014 roku. W piśmie tym ustosunkowano się również do zarzutów skierowanych przez powódkę R. K. do wyników głosowania przeprowadzonego w marcu 2014 roku.

Przedmiotowe pismo datowane na dzień 17 października 2014 r., zostało doręczone lokatorom, poprzez wrzucenie do skrzynek na listy, w dniu 18 października 2014 roku.

/zweryfikowana informacja o wynikach głosowań na Zebraniu 28.03.2014 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów, informacja o wynikach głosowania uchwał nr (...), k.17; zeznania świadka J. P., protokół skrócony rozprawy z dnia 28.07.2015 roku, 00:21:54, k.104v

Powódka R. K. otrzymała w/w pismo w dniu 20 października 2014 roku.

/ okoliczność przyznana przez powódkę w pozwie, k. 4/

Stosownie do § 6 Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości, położonej przy ul. (...) w Ł., wszyscy właściciele lokali mają prawo i obowiązek uczestniczyć w Zebraniu Właścicieli na równych prawach – osobiście lub przez pełnomocników. Pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie i potwierdzone notarialnie lub przez członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz zgłoszone do protokołu przed rozpoczęciem zebrania. Na zebraniu sporządzana jest lista obecności, na której właściciele potwierdzają swoją obecność własnoręcznym podpisem. Zebrania dzielą się na zwyczajne i nadzwyczajne. Zebrania zwyczajne zwołuje Zarząd corocznie, nie później niż do końca pierwszego kwartału. Zebrania Nadzwyczajne może zwołać Zarząd lub właściciele lokalu, którzy reprezentują co najmniej 10 % udziałów. Zebraniu wówczas przewodniczy wskazany przez nich właściciel. O terminie i proponowanym porządku zebrania zwołujący powiadamia wszystkich właścicieli na piśmie 14 dni na przód, chyba, że pilność spraw wymagać będzie krótszego terminu.

Zgodnie z § 7 Statutu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, 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 zbierania głosów. Uchwały zapadają większością głosów, wedle wielkości udziałów, chyba, że w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie, na każdego właściciela przypada jeden głos.

Uchwała podjęta przez Wspólnotę Mieszkaniową, może zostać zaskarżona do Sądu, w terminie 6 tygodni od dnia odbycia zebrania. Legitymacja czynna, do wniesienia pozwu przysługuje właścicielowi lokalu.

/statut, k. 153-156 /

Dokonując ustaleń faktycznych, Sąd oparł się na powołanych dowodach z dokumentów, zeznaniach stron oraz świadków. Osią sporu pomiędzy stronami była kwestia możliwości funkcjonowania w obrocie dwóch uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej: uchwały nr (...), podjętej wiosną 2014 r., oraz uchwał nr (...), podjętych jesienią 2014 r., dotyczących składu osobowego Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł.. Dlatego też, Sąd pominął w swoich rozważaniach te części zeznań przesłuchiowanych w sprawie świadków i stron oraz dokumentów, które dotyczyły okoliczności wykraczających poza ramy objęte przedmiotowym powództwem: w szczególności kwestie związane z funkcjonowaniem wspólnoty, mieszczące się w zakresie spraw „zwykłego zarządu” oraz wykraczających poza ten zakres.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje,

Powództwo podlegało oddaleniu.

Problematykę związaną z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (Dz. U. 2000 r., Nr 80, poz. 903). Ustawa ta w sposób wyczerpujący określa zasady ustanawiania odrębnej własności lokali, prawa i obowiązki właścicieli lokali, zarząd nieruchomością wspólną oraz zasady działania wspólnoty mieszkaniowej, jej kompetencje, a także tryb i sposób podejmowania uchwał. Zgodnie z art. 6 powołanej ustawy o własności lokali, ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową.

Z przepisów ustawy o własności lokali wynika, że wspólnota mieszkaniowa powstaje w celu gospodarowania nieruchomością wspólną i ma za zadanie realizować wspólny interes właścicieli, wyrażający się w utrzymaniu należącego do wspólnoty nieruchomości.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w myśl art. 21 ust. 1 ustawy kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie, natomiast do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali).

Stosownie do art. 23 w/w ustawy o własności lokali, uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Jak wynika z treści przytoczonego przepisu ustawodawca dopuścił obie formy oddawania głosów i uczynił to w sposób równorzędny.

Stosownie do treści art. 25 ust 1 w/w ustawy, każdy członek wspólnoty mieszkaniowej może zaskarżyć do sądu uchwałę wspólnoty, jeżeli jego zdaniem uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, albo narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Przy czym w przypadku ostatniej przesłanki wyważyć należy indywidualny interes danego właściciela w kontekście interesu całej wspólnoty mieszkaniowej. Każda z wymienionych w przepisie przesłanek zaskarżenia uchwały jest w pełni samodzielna. Termin do zaskarżenia takiej uchwały wynosi 6 tygodni i biegnie od daty podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia, w sytuacji gdy uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W niniejszej sprawie, wobec faktu, iż zaskarżone uchwały zostały podjęte na zebraniu właścicieli i w drodze indywidualnego zbierania głosów, czyli w trybie mieszanym - ów sześciotygodniowy termin obliczać należało według reguł określonych w art. 112 k.c., tj. od dnia zawiadomienia o podjęciu uchwały. Termin ten nie był jednoznacznie określony, ponieważ zawiadomienia o podjęciu uchwały w pozwanej Wspólnocie doręczane są poprzez wrzucanie zawiadomienia do skrzynki na listy.

Ze zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, wynika, iż powodowie powzięli wiedzę o treści uchwały nr(...), z dnia 28 marca 2014 roku, oraz uchwał nr (...)z dnia 7 października 2015 r., najpóźniej w dniu 20 października 2014 roku, zapoznając się z treścią pisma z dnia 17 października 2014 r. (przy czym w ocenie Sądu, powódka R. K. powzięła wiedzę na temat treści uchwały nr (...) z marca 2014 r., znacznie wcześniej, a mianowicie już we wrześniu 2014 r., gdyż w tym, czasie przedsięwzięła ze swojej strony czynności zmierzające do weryfikacji poprawności przeprowadzanego nad nią głosowania, a także podjęła kroki celem odwołania J. K., ze stanowiska członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł.). A zatem, termin do zaskarżenia w/w uchwał dla powodów, upływał najpóźniej z dniem 1 grudnia 2014 r., pozew zaś został wniesiony do Sądu w dniu 16 grudnia 2014 r., w więc po upływie, przewidzianego przez ustawodawcę (oraz ustalonego w Statucie) 6 – tygodniowego terminu. W tej sytuacji należy postawić pytanie o materialnoprawne skutki przekroczenia terminu. W tym zakresie Sąd Okręgowy w pełni podziela pogląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 11 listopada 2003r (sygn.. akt. I ACa 8/03 M.Prawn. 2006/20/1115) zgodnie z treścią którego „zakreślony przez ustawodawcę termin do zaskarżenia i uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest terminem zawitym. Oznacza to, że wraz z jego bezskutecznym upływem prawo do zaskarżenia uchwały wygasa.”

Z tej przyczyny powództwo o uchylenie uchwał podlegało oddaleniu.

Na marginesie, Sąd pragnie zaznaczyć, że uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej muszą godzić interesy ogółu z interesami poszczególnych właścicieli, zaś ochrona - w formie zaskarżania uchwał do sądu - została ustanowiona w interesie nie tylko konkretnego właściciela, lecz także interesów wspólnoty mieszkaniowej i nieruchomości wspólnej jako całości. Na gruncie niniejszej sprawy – powództwo obejmowało uchwały dotyczące składu osobowego Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł., a więc nieodnoszące się bezpośrednio do funkcjonowania wspólnoty jako takiej oraz niemające bezpośredniego wpływu na jej działalność oraz stan majątku.

Nadto - podnoszone zarzuty, dotyczyły jedynie wad postępowania prowadzącego do podjęcia uchwał. Zgodne zaś ze stanowiskiem obowiązującym w judykaturze, zarzuty formalne dotyczące procedury podjęcia uchwały mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 17.1.2013 r., sygn.. akt. I ACa 786/12, Legalis). Powodowie, by skutecznie podważyć uchwałę musieliby wykazać, że głosy dotknięte wadą mogłyby przesądzić o niepodjęciu uchwały, inaczej mówiąc brak tych głosów „za uchwałą” sprawiłby, że zaskarżone uchwały, za którymi nie głosowałaby większość, czyli ponad 50% właścicieli, nie zostałyby podjęte. Tymczasem zebrane dowody nie pozwalają na taką konstatację. Pełnomocnicy głosujący w imieniu lokatorów, legitymowali się stosowanymi pełnomocnictwami i upoważnieniami. W ocenie Sądu, nie stanowi uchybienia okoliczność udzielenia pełnomocnictwa dzień po zebraniu, zważywszy, że głosy dotyczące uchwały nr (...)były zbierane do 13 października 2014 r. Kwestionowana zaś przez stronę powodową możliwość udzielenia pełnomocnictwa przez M. K. – nie znalazła, w świetle zgromadzonego materiału dowodowego potwierdzenia (M. K. była wówczas w kontakcie logicznym, podpis zaś został złożony w obecności jej córki, po uprzednim zapoznaniu się z treścią pełnomocnictwa). Tym samym, nawet w przypadku uznania, że termin do zaskarżenia uchwał wspólnoty został zachowany – żądanie powodów nie znalazłoby uzasadnienia.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Z uwagi na to, iż powodowie przegrali proces w całości, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, ciążył na nich obowiązek zwrotu kosztów procesu poniesionych przez przeciwnika. Dlatego też Sąd zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego kwotę 180 zł w oparciu o § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia

przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu /Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm./