

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 22 listopada 2016r., skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł., następnie sprecyzowanym pismami procesowymi: z dnia 28 grudnia 2016r. oraz z dnia 8 marca 2017r. oraz stanowiskiem wyrażonym na rozprawie w dniach: 6 listopada 2017r. oraz 10 stycznia 2018r., powód J. Ś. wniósł o stwierdzenie nieważności uchwał podjętych na zebraniu właścicieli lokali w dniu 18 października 2016r.: uchwały nr (...) w sprawie wniosku M. B. dotyczącego dzierżawy pomieszczenia suszarni oraz uchwały nr (...) w sprawie zmiany składu osobowego zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Motywuując zasadność wysuniętego żądania powód wskazał na nieprawidłowe powiadomienie o zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej. Podniósł, iż zaproszenie na zebranie właścicieli lokali zostało do niego wysłane w dniu 10 października 2016r., przy czym przesyłkę otrzymał w dniu 17 października 2016r., a więc w przeddzień zebrania, a ponadto nie poinformowano o zamiarze podjęcia na rzeczonym zebraniu uchwały w kwestii odwołania jego osoby z funkcji członka zarządu (nie umieszczono takiej informacji w porządku obrad). Powód wskazał również, że o odwołaniu z pełnionej funkcji członka zarządu nie został formalnie powiadomiony. /pозew k. 3, pismo powoda z dnia 28.12.2016 r. k. 3b, pismo powoda z dnia 8.03.2017r. k.12; stanowisko powoda wyrażone na rozprawie w dniu 6.11.2017 r.- e-protokół k.82, adnotacja – 00:03:05, k.79; stanowisko powoda wyrażone na rozprawie w dniu 10.01.2018 r.- e-protokół k. 139, adnotacja – 00:01:37, k.137/

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w Ł. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zaprzeczyła jakoby w kwestii organizacji zebrania właścicieli lokali, jakie odbyło się w dniu 18 października 2016 roku, miały miejsce uchybienia i nieprawidłowości skutkujące nieważnością podjętych wówczas uchwał. /odpowiedź na pozew k. 25-30/

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł.. /okoliczność bezsporna/

Powód wykonywał czynności członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej do kwietnia 2014 roku, kiedy to uchwałą właściciel lokali został zawieszony w sprawowaniu funkcji. Przyczyną takiej decyzji było zadłużenie powoda wobec Wspólnoty z tytułu kosztów zarządu (opłat czynszowych oraz za media) oraz żądanie przez powoda wypłaty wynagrodzenia z tytułu pełnienia obowiązków członka zarządu. Powód nie zaskarżył rzeczony uchwały do Sądu, na zebraniu właścicieli lokali w dniu 19 kwietnia 2016r. złożył jedynie wniosek o jej uchylenie. /zeznania świadka M. J. - e-protokół k. 82, adnotacja – 01:11:08, k.80v; 01:29:07, k.81; protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł. odbytego w dniu 19 kwietnia 2016r. k. 110-111, kopia e-maila k. 94/

W dniu 18 października 2016r. miało miejsce zebranie właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, w którym wzięło udział jedenastu właścicieli reprezentujących głosy czternastu (troje z uczestników legitymowało się stosowanymi pełnomocnictwami). Łączna suma udziałów we współwłasności właścicieli obecnych na zebraniu wynosiła 561,5/1000. Na przewodniczącą zebrania obrano A. W.. Po stwierdzeniu prawomocności zebrania, odczytano wiadomość e-mail, przesłaną przez powoda, w której poinformował uczestników, że jego nieobecność na zebraniu jest spowodowana zbyt późnym otrzymaniem na nie zaproszenia.

W pierwszej części zebrania omówiono kwestię drogi dojazdowej do garaży. Zaproponowano, aby nie ogradzać całego terenu, lecz tylko przód i szczyt. Następnie poddano pod głosowanie uchwałę nr 5/2016 dotyczącą ogrodzenia całości terenu użyczonego i równocześnie uchwałę nr 6/2016 dotyczącą ogrodzenia frontu i szczytu budynku. Za przyjęciem uchwały nr (...) głosowali właściciele z udziałem 312,5/1000, przeciw uchwale z udziałem 249/1000. Za przyjęciem

uchwały 6/2016 głosowali właściciele z udziałem 203/1000, przeciw uchwale 358,5/1000. Żadna z w/w uchwał nie została podjęta na zebraniu.

Podczas zebrania podjęto dwie uchwały nr (...) i (...) Uchwała nr (...) dotyczyła wyrażenia przez Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...) w Ł. zgody M. B. na dzierżawę, przez okres 99 lat pomieszczenia strychowego za kwotę 12433 zł, która to kwota następnie zostanie przeznaczona przez Wspólnotę Mieszkaniową na remonty, zaś uchwała nr (...) dotyczyła odwołania zarządu w składzie: D. O., A. W., J. Ś. i powołania zarządu w osobach: D. O., A. W., M. M. (z racji utrzymującego się w dalszym ciągu zadłużenia powoda, względem Wspólnoty). Obie uchwały zostały podjęte jednomyślnie i weszły w życie z dniem ich podjęcia. Treść uchwały dotyczącej odwołania zarządu i powołania nowego sformułowała M. J. (2) – zarządca nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. /protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej k. 31-32, lista obecności na zebraniu k.33; uchwała nr (...) k.34-35, wynik głosowania nad uchwałą nr (...)k. 36; uchwała nr (...) k. 37, wynik głosowania nad uchwałą (...) k.38; zeznania świadka M. J. - e-protokół k. 82, adnotacja – 01:11:08, k. 80v; 01:29:07, k.81/

Poddanie pod obrady kwestii uzupełnienia składu osobowego zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej stanowiło inicjatywę właścicieli lokali i poprzedzone było zbieraniem stosownych podpisów. Podpisy pod wnioskiem o podjęcie działań zmierzających do uzupełniania składu osobowego zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej zbierano w dniu 19 sierpnia 2016 roku. Powód nie złożył podpisu na karcie. Tego samego dnia zbierano również podpisy pod wnioskiem o poddanie pod głosowanie kwestii niezwłocznego podjęcia działań zmierzających do ogrodzenia terenu użyczonemu. Wówczas powód złożył podpis w kolumnie „Nie”. /zeznania świadka M. J. - e-protokół, k. 82, adnotacja – 01:11:08, k. 80v; 01:29:07, k.81; 01:22:15, k. 80v; wniosek z podpisami, co do podjęcia przez Wspólnotę działań dotyczących ogrodzenia terenu użyczonemu k. 108; wniosek z podpisami właścicieli lokali co do podjęcia działań zmierzających do uzupełniania składu osobowego zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej k. 107/

Powód nie został poinformowany o odwołaniu go z funkcji członka zarządu. /zeznania świadka M. J. - e-protokół k. 82, adnotacja – 01:29:07, k.81/

Decyzje o zorganizowaniu zebrań Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) podejmuje zarząd tej Wspólnoty. Czynności techniczne, a więc przygotowanie, redakcja oraz doręczenie zaproszeń właścicielom lokali leżą w gestii zarządcy nieruchomości, tj. spółki cywilnej (...) z siedzibą w Ł.. Zaproszenia na zebranie doręczane są właścicielom lokali dwójako: poprzez wrzucenie do skrzynek na listy (taki sposób wynika z podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały) oraz listem poleconym (dotyczy to tych właścicieli lokali, którzy nie zamieszkują w budynku przy ul. (...) w Ł.). Dodatkowo, zarządca umieszcza na każdej klatce schodowej – na tablicy ogłoszeń informację o tym, że wrzucono zaproszenia do skrzynek (wraz z datą i godziną planowanego zebrania). /zeznania świadka M. J. - e-protokół k. 82, adnotacja – 01:11:08, k. 80-80v; 01:38:29, k.81/

Zaproszenie na zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w Ł., mające odbyć się w dniu 18 października 2016r., zostało przesłane powodowi listem poleconym. Przesyłka została nadana na adres powoda (ul. (...), (...)-(...) Ł.) w dniu 10 października 2016 roku. Doręczenie powodowi nastąpiło w dniu 17 października 2016r. (było poprzedzone awizacją). W treści zaproszenia zawarto porządek zebrania, gdzie w punkcie 4 wskazano: „Omówienie sprawy możliwości wydzierżawienia pomieszczenia wspólnego – suszarnia kl. II na rzecz właściciela lokalu nr (...) i podjęcie uchwały nr (...)”, natomiast w punkcie 5 przewidziano „Uzupełnienie składu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej”. /zeznania świadka M. J. e-protokół, k. 82, adnotacja – 01:16:18, k. 80v; 01:38:29, k.81; zaproszenie na zebranie k. 39, dowód nadania pisma powodowi k.40; kserokopia koperty k. 134-135, wydruk statusu przesyłki o numerze (...) k.36/

Powód posiadał na dzień 31 października 2017r. zadłużenie wobec pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (wynikające z zaległości czynszowych oraz opłat za media) na kwotę 3159,99 zł. /karta właściciela k.118; zeznania świadka M. J. - e-protokół k. 82, adnotacja – 01:29:07, k.81/

Dokonując ustaleń faktycznych, Sąd oparł się na powołanych dowodach z dokumentów oraz zeznaniach świadka M. J. (2). Sąd oddalił wnioski powoda o przesłuchanie w charakterze świadków: J. R., I. P., R. S., E. S. (na okoliczność

intencji wystąpienia z wnioskiem o dokonanie rozstrzygnięcia w kwestii „uzupełnienia składu osobowego zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej) oraz o przesłuchanie członków zarządu pozwanej wspólnoty. Przedmiotem dowodu są, bowiem fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia. Sąd oddalając zgłoszone wnioski, w oparciu o przepis art. 227 k.p.c. stanął na stanowisku, iż okoliczności, na jakie miałyby zeznawać wymienione osoby nie mają żadnego wpływu i znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie i zmierzają jedynie do niepotrzebnego przedłużenia postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

J. Ś. sformułował swoje żądanie w sposób ograniczający kognicję Sądu w tej sprawie do kwestii ważności uchwał nr (...) i (...), podjętych w dniu 18 października 2016 roku przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową. W tym zakresie Sąd jest związany żądaniem pozwu (art. 321 § 1 k.p.c.).

Podstawę prawną dochodzonego roszczenia stanowi przepis art.189 k.p.c., zgodnie, z którym powód może żądać ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, jeżeli ma w tym interes prawny. Powództwo wytoczone na tej podstawie zmierza do uzyskania orzeczenia stwierdzającego, że skarżona uchwała nie istnieje w sensie prawnym. Przykładem takiej uchwały jest chociażby uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutom quorum lub bez wymaganej większości głosów (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, LEX nr 424423).

Interes prawny jest to interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych (por. T. Rowiński, *Interes prawny w procesie cywilnym i w postępowaniu nieprocesowym*, Warszawa 1971, s. 22; por. także E. Budna, *Glosa do orzeczenia SN z dnia 19 kwietnia 1988 r., III CZP 26/88, OSP 1991, z. 1, s. 9 i n. oraz wyrok SA w Poznaniu z dnia 15 kwietnia 1999 r., I ACa 1046/98, OSA 1999, nr 11–12, poz. 49; wyrok SN z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 252/11, OSNC 2012, nr 10, poz. 120; wyrok SN z dnia 15 maja 2013 r., III CSK 254/12, LEX nr 1353202*), oznacza potrzebę prawną, wynikającą z sytuacji prawnej, w jakiej znajduje się powód. Może wynikać z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda lub zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Interes prawny występuje także wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, mająca charakter obiektywny.

W ocenie Sądu, powód posiada interes prawny w ustaleniu nieważności zaskarżonych uchwał. Źródło tego interesu tkwi w stosunku członkostwa w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej - podjęcie zaskarżonych uchwał bez wątplenia wpłynęło na sytuację prawną powoda.

Nieważność zachodzi wówczas, gdy podjęta uchwała jest sprzeczna z ustawą albo ma na celu obejście ustawy, ewentualnie jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (art. 58 k.c.). W świetle dokonanych ustaleń żadna z tych sytuacji w niniejszej sprawie nie miała miejsca.

Powód wystąpił o stwierdzenie nieważności dwóch uchwał, jakie zostały podjęte przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową podczas zebrania właścicieli lokali, które odbyło się w dniu 18 października 2016 roku, tj. uchwały nr (...) na mocy, której Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ł. udzieliła M. B. zgody na dzierżawę pomieszczenia suszarni oraz uchwały nr (...), którą odwołano powoda z pełnionej funkcji członka zarządu pozwanej Wspólnoty i powołano na to miejsce M. M..

Zasadność wytoczonego powództwa J. Ś. wywodził z okoliczności wadliwego powiadomienia o terminie zebrania właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (powód wskazał, iż zaproszenie na zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł., zostało mu doręczone w przeddzień tegoż zebrania), jak również zarzucił Wspólnocie, iż ta nie powiadomiła go, że przedmiotem obrad będzie m.in. kwestia odwołania jego osoby z funkcji członka zarządu.

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015, poz.1892, w dalszej części wyводу „u.w.l.”) zawiadomienie o zebraniu właścicieli, z winno przybrać formę pisemną, posiadać zindywidualizowany charakter, dotrzeć do właściciela (współwłaścicieli lokalu, w tym małżonków objętych wspólnością ustawową)

przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania (bezpośrednio, poprzez doręczenie w wykonaniu zarządu lub zarządcy bądź osoby, którą się posłużył, w tym za pośrednictwem poczty lub innej służby doręczyelskiej).

Na gruncie niniejszej sprawy, pisemne zawiadomienia o mającym się odbyć w dniu 18 października 2016 roku zebraniu, były doręczane właścicielom lokali w sposób dwójaki. Tym, którzy zamieszkiwali w budynku przy ul. (...) w Ł. zawiadomienia wrzucono do skrzynek pocztowych, pozostałym zaś, wysyłano listem poleconym. Dodatkowo, informacja o tym, że wrzucono zaproszenia do skrzynek, wraz z datą i godziną planowanego zebrania – była przez zarządcę nieruchomości umieszczona w każdej klatce na tablicy ogłoszeń.

W przypadku J. Ś., pomimo tego, że powód mieszka na przedmiotowej nieruchomości, zaproszenie na zebranie właścicieli lokali, wyznaczone na dzień 18 października 2016r., wysłano listem poleconym. Przyjęta forma doręczenia, wynikała z okoliczności, iż powód wielokrotnie kwestionował fakt otrzymywania od Wspólnoty jakichkolwiek dokumentów. Przesyłka, nadana na adres powoda w dniu 10 października 2016r., została przez niego odebrana w dniu 17 października 2016r., a zatem w przeddzień zebrania.

W orzecznictwie brak jest stanowczego stanowiska w kwestii czy użyte przez ustawodawcę sformułowanie „na tydzień przed terminem zebrania” oznacza, że wiadomość powinna zostać wysłana, co najmniej tydzień przed zebraniem, czy też, że właściciel powinien ją, co najmniej tydzień przed zebraniem odebrać. Według Sądu, mając na względzie całokształt okoliczności sprawy, w szczególności to, że powód zamieszkuje w budynku przy ul. (...) (a zatem miał faktyczną możliwość powzięcia informacji o planowanym zebraniu, skoro informację o przekazaniu właścicielom zaproszeń na zebranie, wraz z datą tego zebrania umieszczono na tablicy ogłoszeń), fakt wysłania na tydzień przed zebraniem zawiadomienia o nim listem poleconym (z uzyskaniem potwierdzenia daty wysłania), może zostać uznany za wywiązanie się z omawianego obowiązku.

W ocenie Sądu kwestia ta ma jednak drugorzędne znaczenie, bowiem wadliwy sposób zwołania zebrania może jedynie wpływać na uchylenie przez sąd uchwały właścicieli lokali (w trybie art. 25 u.w.l.), o ile zostanie dowiedzione, że mógł on wpływać na jej treść (por. wyrok SN z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/2000, OSNC 2004/3/40). Decydujące znaczenie ma, zatem treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne (tak w wyroku SN z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06, LEX nr 271507). Podnoszona przez powoda okoliczność, nie przesądza tym samym o nieważności podjętych uchwał.

Na marginesie, Sąd pragnie zaznaczyć, że podniesione przez powoda uchybienie, nie stanowiłoby również podstawy do uchylenia zaskarżonych uchwał w trybie art. 25 u.w.l. Skarżący nie wskazał, bowiem jaki wpływ na treść rozstrzygnięcia wywarłoby wcześniejsze powiadomienie go o terminie zebrania, w sytuacji, gdy sporne uchwały zostały podjęte w sposób jednomyślny przez wszystkich obecnych na zebraniu właścicieli lokali, reprezentujących więcej niż połowę udziałów i mających wiedzę o tym, że powód o terminie zebrania dowiedział się dzień wcześniej. O braku takiego wpływu świadczy choćby to, iż nie wszystkie głosowane na zebraniu uchwały zostały podjęte.

Sąd uznał zarzuty dotyczące nie poinformowania powoda o zamiarze podjęcia na rzeczonym zebraniu uchwały w kwestii odwołania jego osoby z funkcji członka zarządu (nieumieszczenia takiej informacji w porządku obrad) za chybione. Należy zauważyć, iż w treści zaproszenia, w ramach porządku zebrania, został zawarty punkt przewidujący „uzupełnienie składu zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej”. W ocenie Sądu, użyte sformułowanie, w sposób dostateczny sygnalizowało rozważanie na zebraniu kwestii nie wykonywania przez powoda obowiązków członka zarządu i zamiar podjęcia działań nakierowanych na zmianę składu osobowego zarządu. Mimo braku określenia konkretnej czynności, jaka w tym zakresie miałaby zostać podjęta, winno wzbudzić czujność powoda, a to z racji pełnionej przezeń funkcji oraz jej ówczesnego statusu (zawieszenia w wykonywaniu czynności od kwietnia 2014r.). Pamiętać przy tym należy, że zebranie jest takim zgromadzeniem właścicieli lokali, podczas którego mogą być podejmowane uchwały nieobjęte porządkiem obrad, a więc niewymienione w zawiadomieniu o zebraniu.

Na uwzględnienie nie zasługuje również zarzut dotyczący nie poinformowania powoda o treści podjętych na zebraniu uchwał. Obowiązek ten, ma miejsce jedynie, gdy uchwała została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie

(art. 23 ust. 3 u.w.l.). Na gruncie niniejszej sprawy sytuacja tego rodzaju nie miała miejsca. Zaskarżone uchwały zostały, bowiem podjęte na zebraniu właścicieli lokali.

Wobec powyższego powództwo podlegało oddaleniu, jako nieuzasadnione. Konsekwencją takiego rozstrzygnięcia jest obciążenie powoda, jako strony przegrywającej, obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz strony pozwanej – na podstawie art. 98 k.p.c. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika profesjonalnego w kwocie 360 zł, ustalone w oparciu o § 8 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r., w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2016, poz. 1668).