

Sygn. akt I C 905/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 08 stycznia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Płocku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Łukasz Wilkowski
Protokolant:	st. sekr sąd. Justyna Wieteska

po rozpoznaniu w dniu 08 stycznia 2018 roku w Płocku na rozprawie

sprawy z powództwa J. A. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)z siedzibą w M.

o uchylenie uchwał, stwierdzenie nieważności ewentualnie ustalenie nieistnienia uchwał nr 4/13, 1/13, 5/13 oraz uchylenie uchwały, ewentualnie ustalenie nieistnienia nr 4/14

I. uchyła uchwały nr 1/13, 4/13 i 5/13 z dnia 06 marca 2013 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z siedzibą w M.;

II. uchyła uchwałę nr 4/14 z dnia 26 marca 2014 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...)z siedzibą w M.;

III. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...)na rzecz powoda J. A. (1) kwotę 800,00 zł (osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 905/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 kwietnia 2013 roku, skierowanym do Sądu Okręgowego w Płocku, przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) z siedzibą w M. powód J. A. (1) wniósł o uchylenie uchwały nr 4/13 z 6 marca 2013r w sprawie zaliczek na fundusz remontowy i eksploatacyjny na rok 2013 oraz zasądzenie na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazał on, iż jest właścicielem budynku nr (...) przy Osiedlu (...) w M. i posiadał udział 42613/453831 w nieruchomości stanowiącej działki (...). Nie jest członkiem pozwanej wspólnoty z mocy prawa ani nie zawierał ze wspólnotą żadnej umowy dotyczącej ponoszenia kosztów utrzymania części wspólnych. Sam ponosi te koszty. Dlatego stosowanie wobec niego stawki zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 0,05 zł za m.kw. oraz zaliczki na fundusz eksploatacyjny w wysokości 0,45 zł za m.kw. jest niezasadne. Nadto nad uchwałą głosowały osoby, które nie są członkami wspólnoty oraz osoby nieobecne na zabraniu. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt I C 905/13 (k. 1 - 3).

Pozwem z dnia 16 kwietnia 2013 roku, skierowanym do Sądu Okręgowego w Płocku, przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) z siedzibą w M. powód J. A. (1) wniósł o uchylenie uchwały nr 1/13 z 6 marca 2013r w sprawie sprawozdania finansowego za rok 2012 oraz zasądzenie na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu przytoczył ponownie te same argumenty dotyczące jego członkowska w pozwanej Wspólnocie oraz kwestii głosowania.

Podniósł również, iż w sprawozdaniu nie zostały uwzględnione koszty, które ponosi samodzielnie. Wskazał, iż wpłaty zostały przesunięte na lata poprzednie. Nadto w sprawozdaniu ujęto „wpłaty do kasy”, której nie ma na terenie wspólnoty, zaś nie ujęto przychodów wspólnoty. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt I C 906/13 (k. 52 - 54).

Pozwem z dnia 16 kwietnia 2013 roku, skierowanym do Sądu Okręgowego w Płocku, przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) z siedzibą w M. powód J. A. (1) wniósł o uchylenie uchwały nr 5/13 z 6 marca 2013r w sprawie sprzedaży budynku p. J. A. (1) oraz zasądzenie na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu przytoczył ponownie te same argumenty dotyczące jego członkowska w pozwanej Wspólnocie oraz kwestii głosowania. Podniósł również, iż zadłużenie określone przez Wspólnotę na kwotę 7.773,79 zł za okres od 1 stycznia 2010r do 31 lipca 2012r jest sporne, bowiem zostało jednostronnie ustalone przez Zarząd Wspólnoty. W sprawie tej prowadzone jest postępowanie przed Sądem Rejonowym w Mławie sygn. akt I C 619/12. Nadto kwota wpłacona za ten okres 1.442,50 zł została zaliczona na lata poprzednie, mimo że zostały one już rozliczone. W tym przypadku jest to niezgodne z wyrokiem Sądu Okręgowego w Płocku sygn. akt IV Ca 458/11. Nadto podniósł, że uchwała dotycząca sprzedaży lokalu powinna być zaakceptowana przez wszystkich członków Wspólnoty, a nie da się ustalić, kto był na zebraniu i jak głosował. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt I C 907/13 (k. 77 - 80).

Zarządzeniem z dnia 18 czerwca 2013 roku sprawy sygn. akt I C 905/13, I C 906/13 i I C 907/13 zostały połączone do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia oraz prowadzenia ich dalej wspólnie pod sygn. akt I C 905/13 (k. 50).

W piśmie procesowym z dnia 06 października 2014 roku pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa w całości (k. 274 - 276).

Pozwem z dnia 02 lipca 2014 roku, skierowanym do Sądu Okręgowego w Płocku, przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) z siedzibą w M. powód J. A. (1) wniósł o uchylenie uchwały nr 4/14 z 26 marca 2014r w sprawie wybrania nowego zarządu na rok 2014 oraz zasądzenie na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazał, iż nie był zawiadomiony o terminie zebrania. O przedmiotowej uchwale dowiedział się od zarządu wspólnoty w dniu 19 maja 2014 roku. Nie został mu przedstawiony nawet projekt uchwały. Nadto z protokołu zebrania wynika, że uchwała została przyjęta 100% głosów co jest niemożliwe. Nadto zarzucił wybranemu zarządowi wspólnoty niegospodarność i prowadzenie nieprawidłowych rozliczeń finansowych. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt I C 1430/14 (k. 548 - 552).

Pozwana w odpowiedzi na pozew w sprawie sygn. akt I C 1430/14 wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu od powoda wg. norm przepisanych (k. 580 - 581).

Postanowieniem z dnia 22 maja 2014r Sąd Okręgowy w Płocku zarządził połączenie do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia spraw I C 905/13 i I C 1430/14 i dalsze ich prowadzenie pod sygn. akt I C 905/13 (k. 705).

W piśmie procesowym z dnia 11 stycznia 2016 roku powód zmodyfikował powództwo, bowiem wniósł o uchylenie, stwierdzenie nieważności lub ustalenie nieistnienia uchwał nr 1/13, 4/13 i 5/13 (k. 773 - 776).

W toku dalszego procesu strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w M. była użytkownikiem wieczystym działek gruntu oznaczonych nr (...), (...) i (...) o powierzchni 0,4156 ha, położonych w M. na Osiedlu (...) oraz właścicielką dwóch budynków mieszkalno – użytkowych (A – B oraz C) i budynku garażowego, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, znajdujących się na wskazanych działkach gruntu. Spółdzielnia ustanawiała sukcesywnie odrębną własność kolejnych lokali i zbywała je (akt notarialny k. 129 - 133).

Na zebraniu w dniu 14 stycznia 2003 roku właściele lokali w zespole budynków opisanych powyżej ustanowili wspólnotę mieszkaniową, podejmując uchwałę, iż w zakresie ich praw i obowiązków będą miały zastosowanie przepisy

ustawy o własności lokali. Wspólnocie nadano nazwę Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w M. (uchwała wraz z wykazem właścicieli k. 72 - 74 akt I C 908/13 SO w Płocku).

Umową z dnia 7 lipca 2003 roku, zawartą w formie aktu notarialnego, Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w M. ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalno – usługowego oznaczonego nr (...), usytuowanego w budynku położonym na opisanych wyżej działkach gruntu, o powierzchni użytkowej 308,15 m⁽²⁾, posiadającego pomieszczenia przynależne w postaci piwnicy i garażu, a następnie własność tego lokalu, wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem wynoszącym 42613/453831 w częściach wspólnych budynku, urządzeniach przeznaczonych do użytku posiadaczy wszystkich lokali oraz w użytkowaniu wieczystym działek gruntu nr (...), (...) i (...) przeniosła na rzecz powoda J. A. (1). Wcześniej powodowi przysługiwało własnościowe spółdzielcze prawo do wskazanego lokalu. (akt notarialny k. 129 - 133, umowa - k. 563 - 565).

W skład Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w M. w 2013 i 2014 roku wchodziła 20 lokali, stanowiących odrębną nieruchomość (listy członków pozwanej wspólnoty obecnych na zebraniach 06.03.2013r - k. 257, 26.03.2014r - k. 589).

We Wspólnocie tej obowiązuje przyjęty przez zebranie właścicieli lokali Regulamin. Zgodnie z § 5 ust 4 tegoż regulaminu uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, które liczone są wielkością udziałów. Zgodnie z § 5 ust 5 uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, przy obecności co najmniej połowy współwłaścicieli uprawnionych do głosowania. W świetle § 6 ust 9 każdy współwłaściciel powinien zostać poinformowany przynajmniej na tydzień przed planowanym terminem zebrania, dodatkowo należy podać planowany porządek obrad (regulamin ze zmianami - k. 650 - 658).

Na dzień 06 marca 2013 roku zwołane zostało zebranie członków pozwanej wspólnoty. Części właścicieli lokali zawiadomienia o terminie zebrania wraz z proponowanym porządkiem zebrania i projektami uchwał doręczone zostały osobiście. W przypadku J. A. (1) i F. P. (1) na liście potwierdzeń zaproszeń za zebranie wpisano „dostarczono 26 II 2013 godz. 11.25” - J. A., „dostarczono 26 II 2013 godz. 11.30” - F. P.. W przypadku W. W. zawarta jest informacja o wysłaniu dokumentów listem poleconym (lista członków wspólnoty potwierdzających odbiór zawiadomień k. 257).

Na zebraniu w dniu 06 marca 2013 roku, zgodnie z listą obecności reprezentowanych było 15 właścicieli lokali. Przy czym w przypadku lokali nr (...) - stanowiącego własność W. D. i (...) - stanowiącego własność S. D. na liście obecności znajduje się podpis tej samej osoby. Analogicznie sytuacja wygląda w przypadku lokali nr (...) stanowiących własność M. i Z. T. oraz lokalu nr (...) stanowiącego własność D. T.. Wśród uczestników tego zebrania był m.in. J. K.. Powód J. A. (1) nie uczestniczył w tym zebraniu (lista członków pozwanej wspólnoty obecnych na zebraniu w dniu 06 marca 2013 roku k. 257).

Podczas przedmiotowego zebrania członkowie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej podjęli szereg uchwał, m. in. uchwałę nr 1/13 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego zarządu za rok 2012, którą sprawozdanie to przyjęli, uchwałę nr 4/13 w sprawie stawek na fundusz remontowy i eksploatacyjny na rok 2013, w której treści przyjęli, iż stawka zaliczek na fundusz remontowy wynosić będzie 0,05 zł/m², zaś stawka na fundusz eksploatacyjny 0,45 zł/m², uchwałę nr 5/13 w sprawie sprzedaży budynku p. J. A. (1). Zgodnie z tą ostatnią uchwałą postanowili, iż upoważniają zarząd wspólnoty do wystąpienia do sądu o sprzedaż budynku nr (...) przy ul. (...) w M. będący własnością p. J. A. (1) za uporczywe i długotrwałe uchylanie się od partycypowania w kosztach zarządzania nieruchomością (zgodnie z art 16 ustawy o własności lokali). Wskazali nadto, iż zadłużenie powoda wynosi 7.773,79 zł. Z treści przedmiotowych uchwał wynika, iż za uchwałami 1/13 i 4/13 głosowało 15 członków, zaś za uchwałą 5/13 - 14 członków, zaś jeden wstrzymał się od głosu. Z kolei z treści protokołu z zebrania wynika, iż za uchwałami nr 1/13 i 4/13 „przyjęto 100 % głosów”, zaś w przypadku uchwały nr 5/13 „uchwałę przyjęto większością głosów 1 osoba głosowała przeciw” (protokół z zebrania w dniu 06 marca 2013 roku; uchwały; sprawozdanie finansowe za rok 2012 - k. 257).

Na dzień 26 marca 2014 roku zwołane zostało również zebranie członków pozwanej wspólnoty. Części właścicieli lokali zawiadomienia o terminie zebrania wraz z proponowanym porządkiem zebrania i projektami uchwał doręczone

zostały osobiście (zawiadomienie k. 123, 263; lista członków wspólnoty potwierdzających odbiór zawiadomień k. 122, 262).

Na zebraniu w dniu 26 marca 2014 roku reprezentowanych było, zgodnie z listą obecności 16 właścicieli lokali, dysponujących większością udziałów. Przy czym w przypadku lokali nr (...) - stanowiącego własność W. D. i 26A - stanowiącego własność S. D. na liście obecności znajduje się podpis tej samej osoby. Analogicznie sytuacja wygląda w przypadku lokali nr (...) stanowiących własność M. i Z. T. oraz lokalu nr (...) stanowiącego własność D. T.. Powód J. A. (1) nie uczestniczył w tym zebraniu. Wśród uczestników tego zebrania był m.in. J. K. (lista członków pozwanej wspólnoty obecnych na zebraniu w dniu 26 marca 2014 roku k. 589).

Podczas przedmiotowego zebrania członkowie powodowej wspólnoty mieszkaniowej podjęli szereg uchwał, m. in. uchwałę nr 4/14 w sprawie wybrania nowego zarządu wspólnoty na rok 2014. W treści tej drugiej uchwały członkowie wybrali nowy zarząd w osobach: W. D., M. T. i W. J. (uchwała k. 559).

Pismem z dnia 7 kwietnia 2014 roku powód zwrócił się do pozwanej wspólnoty mieszkaniowej o dostarczenie mu pełnej dokumentacji z zebrania, jakie odbyło się w dniu 26 marca 2014 roku, w tym sprawozdania finansowego za rok 2013, podjętych uchwał, protokołu z zebrania i listy obecności, jak też pełnego rozliczenia finansowego wspólnoty za rok 2013. (pismo powoda k. 561)

Pozwana przesłała w dniu 16 maja 2014 roku powodowi korespondencję, zawierającą m. in. treść uchwał podjętych na zebraniu. Korespondencję tę powód odebrał w dniu 19 maja 2014 roku (kopia koperty k. 560, pismo pozwanej k. 584).

Pismem z dnia 26 maja 2014 roku powód wezwał pozwaną wspólnotę mieszkaniową do zaprzestania wrzucania materiałów informacyjnych lub jakichkolwiek innych wydruków do jego skrzynki pocztowej. Oświadczył, iż nigdy nie wyrażał na to zgody i zażądał kierowania do niego wszelkich materiałów informacyjnych za pośrednictwem operatora pocztowego (pismo powoda k. 585).

Powód nadał pozew inicjujący postępowanie w sprawie noszącej wcześniej sygn. akt I C 1430/14 przed dniem 02 lipca 2014 roku, a najwcześniej w dniu 24 czerwca 2014 roku (k. 549).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy, a wskazane wyżej, w większości kopie dokumentów. Przy czym w przypadku części z nich Sąd czynił ustalenia jedynie, co do tego co było w nich stwierdzone. Takim dokumentem są np. listy obecności, które winny być dowodem udziału określonej liczby właścicieli lokali w zebraniu, ale nie mogą być takim dowodem w sprawie niniejszej z racji na istotne wątpliwości, co do ich treści np. dotyczące podpisów w przypadku właścicieli lokali nr (...) oraz braku odpowiednich pełnomocnictw. Jeżeli chodzi o dowód z przesłuchania stron Sąd odmówił wiary pozwanemu w zakresie, w którym wskazał on, iż powód był prawidłowo zawiadomiony o terminie zebrań.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo w sprawie niniejszej zasługiwało na uwzględnienie. Aczkolwiek nie wszystkie z zarzutów powoda zasługiwały na uwzględnienie. Przede wszystkim bezzasadne były początkowe twierdzenia powoda, iż nie jest on w ogóle członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, bo jest on właścicielem domu jednorodzinnego. Jak ustalił Sąd powód nie jest właścicielem domu jednorodzinnego, lecz właścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalno - usługowego numer (...) oraz współwłaścicielem części wspólnych i prawa użytkowania wieczystego działek, na których posadowiony jest budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal. Na tychże samych działkach posadowione są również inne budynki, w których wyodrębniono własność lokali. W tej zatem sytuacji powód wraz z właścicielami pozostałych lokali znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości tworzy wspólnotę mieszkaniową zgodnie z art 6 ustawy o własności lokali (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2008 roku sygn. akt IV CSK 402/17). Nadto, gdyby istotnie powód nie był członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej to nie miałby on legitymacji procesowej czynnej do zaskarżenia jej uchwał.

Podstawą prawną zaskarżenia przedmiotowych uchwał jest przepis art 25 ust 1 u.w.l., który to stanowi, iż właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Co do zakresu kognicji sądu w przypadku zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej do sądu poglądy judykatury i doktryny nie są jednolite. Dominuje jednak pogląd, który Sąd Okręgowy rozpoznający niniejszą sprawę podziela, że treść art. 25 ust. 1 u.w.l. nie stoi na przeszkodzie badaniu przez sąd ustawowych podstaw zaskarżenia w ogóle nie wskazanych przez stronę powodową. Podstawę faktyczną stanowi bowiem treść zaskarżonej uchwały. Wskazanie przez stronę jednej z 4 podstaw uchylenia uchwały, o których mowa w art. 25 ust. 1 u.w.l. nie oznacza, że sąd nie może uwzględnić powodztwa z innej, przewidzianej w tym przepisie, gdy nie podzieli poglądu wyrażonego przez stronę, co do przyczyn jej uchylenia. Spełnienie każdej z przesłanek z art. 25 u.w.l. powoduje zasadność zaskarżenia uchwały, a zakresy przesłanek nie są rozdzielne. Jeżeli z powołanych w pozwie okoliczności faktycznych wynika, że roszczenie jest uzasadnione w całości bądź w części, to należy go w takim zakresie uwzględnić, chociażby powód nie wskazał podstawy prawnej albo przytoczona przez niego okazała się błędna (vide wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 2 lutego 2012 r. I ACa 1386/11, LEX nr 1120015, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 września 2012 r., I ACa 31/12, LEX nr 1246922 wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 23 listopada 2012 r., I ACa 1069/12, LEX nr 1311963, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2009 r., II CSK 189/09, LEX nr 564981, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 08 lipca 2015 roku sygn. akt I ACa 138/15, LEX nr 1793832).

W pierwszej kolejności należało rozważyć podniesione przez powoda zarzuty formalne skierowane przeciwko w/w uchwałom, te bowiem w dużej mierze rzutowały na sposób rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Pierwszym podstawowym zarzutem powoda, była kwestia prawidłowości zawiadomienia go o terminach zebrań. Powód wskazał, iż nie był zawiadomiony o żadnym z w/w zebrań. Pozwany w odpowiedzi na ten zarzut wskazał, iż we wspólnocie obowiązuje uchwała nr 8 z dnia 1 grudnia 2004 roku w sprawie sposobu powiadamiania o terminach zebrań (k. 254). Zgodnie z tą uchwałą powiadamianie o terminie zebrań miało się odbywać poprzez wkładanie zawiadomień o zebraniach wspólnoty do skrzynek na listy co najmniej na 7 dni przed zebraniem. Powód z kolei zakwestionował prawidłowość podjęcia tej uchwały wskazując na funkcjonujące w obrocie dwie wersje tej uchwały. Na jednej z nich zawarta jest adnotacja „obecnych na zebraniu było 9 właścicieli /lista w załączeniu/” (k. 254), a na drugiej już tej adnotacji nie ma (k. 256). W tym zakresie ciężar dowodowy zgodnie z regułą art 6 k.c. obciążał pozwanego, to on powinien udowodnić, iż powód został zawiadomiony prawidłowo o terminie zebrania. Nie jest rolą powoda dowodzenie tego, iż nie został zawiadomiony, jak stwierdził w analogicznej sprawie, dotyczącej tych samych stron i tego samego zebrania właścicieli, Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 21 października 2015 roku w sprawie sygn. akt I ACa 501/15. Jeżeli pozwany twierdził, że przyjęty przez niego sposób zawiadamiania jest prawem wewnętrznym wspólnoty, bowiem jest uchwała regulująca te kwestie, również winien to udowodnić. Winien zatem przedłożyć uchwałę dotyczącą tej kwestii wraz z listą obecności, i albo protokół komisji skrutacyjnej, albo listę głosowania, z której by wynikało w jakich proporcjach uchwała ta została przyjęta. Nadto pamiętać należy, iż zgodnie z obowiązującym we wspólnocie regulaminem, do przyjęcia uchwał przez zebranie niezbędne jest osiągnięcie quorum w postaci większości współwłaścicieli. Przy czym w tym przypadku w regulaminie nie wskazano, jak ta większość jest liczona, czy według udziałów, czy według lokali. Art. 23 ust. 2 ustawy stanowi, że 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. Z treści powyższego unormowania wynika, że regułą jest podejmowanie uchwał nie przez ogół, a przez większość właścicieli, liczoną według wysokości ich udziałów w nieruchomości, a odstępstwa od tej zasady wymagają odrębnych postanowień podjętych przez właścicieli. W ich braku, w sprawie podjęcia uchwały przez właścicieli nie występuje zatem wymóg określonego quorum, a o tym, czy uchwała została podjęta, decyduje fakt, czy za jej podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej, będących w chwili podejmowania uchwały właścicielami lokali w danej nieruchomości (por. E. Bończak-Kucharczyk, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz., Lex nr 121280). Jednakże dopuszczalne jest ustalenie również przez właścicieli, iż do podjęcia uchwał, czy danego rodzaju uchwał niezbędne jest osiągnięcie pewnego quorum. Takim postanowieniem w sprawie niniejszej jest właśnie zapis § 5 ust 5 regulaminu Wspólnoty. Jak wynika z listy obecności

przedstawianej zgodnie przez strony w grudniu 2004 roku w przedmiotowych budynkach znajdowało się 18 lokali, przy czym właścicielem dwóch z nich była Spółdzielnia Mieszkaniowa. W tej zatem sytuacji jeżeli większość właścicieli winna być liczona według ilości lokali quorum wynosiło co najmniej 10 osób (połowa plus jeden), jeżeli zaś według wielkości udziałów, to więcej niż 0,5 udziałów we współwłasności. Tymczasem zgodnie z treścią tejże uchwały przy jej podjęciu głosowało 9 współwłaścicieli, a zatem poniżej wymaganego quorum. Jeżeli zaś quorum to winno być liczone według wielkości udziałów pozwany winien dodatkowo przedstawić listę obecności ze wskazaniem wielkości udziałów przysługujących głosującym. Tego zaś w sprawie niniejszej nie uczynił, a powód okolicznościami tym przeczył. W tej sytuacji nie ma podstaw do przyjęcia, iż uchwała nr 8 z 2004 roku w ogóle we wspólnocie obowiązuje. A zatem pozwany nie może z niej wywodzić skutków prawnych w postaci skuteczności zawiadomienia powoda o terminie zebrania. Co istotne sam pozwany nie jest konsekwentny, bowiem o ile w przypadku powoda i F. P. (1) stosował on sposób doręczeń polegający na wrzucaniu zawiadomień do skrzynek na listy, o tyle w przypadku W. W., jak wynika z listy potwierdzeń (k. 257) zawiadomienie o zebraniu z 6 marca 2013 roku zostało przesłane listem poleconym. Przy czym pozwany nie przedłożył dowodu doręczenia również tego zawiadomienia. W tej sytuacji w sprawie niniejszej należało ustalić, iż powód nie został zawiadomiony o zebraniu z dnia 6 marca 2013 roku. Analogicznie wygląda sytuacja w przypadku zebrania z 26 marca 2014 roku. W tym przypadku również brak jest dowodów na doręczenie powodowi zawiadomienia o terminie zebrania. Sytuacja na jaką powoływał się pozwany, związana z awanturą wynikłą pomiędzy powodem, a W. D. miała miejsce już po zebraniu z marca 2014 roku, albowiem w dniu 9 marca 2015 roku (k. 530), a pismo powoda z żądaniem zaprzestania wrzucania materiałów informacyjnych do jego skrzynki jest datowane na 26 maja 2014 roku, a zatem bez wątpienia nie mogło ono dotyczyć zawiadomienia o zebraniu sprzed dwóch miesięcy. Brak zawiadomienia powoda o terminie zebrań, jest bez wątpienia naruszeniem art 32 ustawy o własności lokali.

Powód zarzucił nadto, iż w zebraniach brała udział osoba nieupoważniona tj. J. K.. Osobami uprawnionymi do udziału w zebraniu właścicieli i głosowaniu na tym zebraniu są stosownie do art 23 ust 1 ustawy właściciele lokali wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej. Co istotne prawo to musi przysługiwać w dacie podejmowania uchwały Wspólnoty. Powód zarzucił, iż J. K. nie był w marcu 2013 roku właścicielem lokalu mieszkalnego usytuowanego na terenie wspólnoty. W tej sytuacji na pozwanym ciążył obowiązek udowodnienia tego, iż miał on jednak prawo do takowego lokalu. Pozwany przedłożył umowę zamiany z dnia 24 listopada 2009 roku (k. 519 - 524) z której wynika, iż z tym dniem J. K. i B. K. nabyli prawo własności do lokalu nr (...) położonego w budynku nr (...) na Osiedlu (...) w M. wraz z udziałem w prawie własności części wspólnych budynku oraz prawie użytkowania wieczystego gruntu. Miało to jednakże miejsce na cztery lata przed datą podjęcia przedmiotowej uchwały. Jednocześnie powód do pozwu załączył kopię wypisu z rejestru gruntów datowanego na dzień 25 marca 2013 roku, gdzie wśród współużytkowników wieczystych przedmiotowej nieruchomości nie ma J. K., a jest K. K.. Oczywiście wypis z rejestru gruntów nie jest dokumentem potwierdzającym własność, czy też prawo użytkowania wieczystego gruntu, ale w okolicznościach sprawy niniejszej jest to dowód z dokumentu zaprzeczający tym prawom. Rolą pozwanego w niniejszym procesie było w sposób jednoznaczny udowodnienie kwestii prawa własności lokalu J. K.. Najprostszym sposobem na powyższe było przedłożenie wypisu z KW nieruchomości wspólnej, pozwany dowodu tego jednak nie przedłożył, mimo ciężącego na nim obowiązku. A z analizy listy obecności i zaproszeń przesłanych właścicielom i jej porównania z w.w. wypisem z rejestru gruntu wynika pewna dowolność pozwanej wspólnoty co do przyjmowania tego, kto jest właścicielem lokalu, szczególnie jeżeli chodzi o współmałżonków.

Nadto z przedłożonej listy obecności członków Wspólnoty na obu zebraniach, wynika, iż w przypadku właścicieli lokali nr (...) głosowała jedna osoba, mimo tego, iż właścicielami tych lokali są różne osoby tj. M. i Z. T. - lokale nr (...), D. T. - lokal (...). Analogicznie wygląda sytuacja w przypadku właścicieli lokali nr (...), gdzie mimo różnych właścicieli głosowała jedna osoba. Jednocześnie pozwany nie przedłożył w tym zakresie żadnych pełnomocnictw. A zatem osoba, która głosowała nie była upoważniona do tego w sposób należyty, albo w zakresie udziału właściciela lokalu (...), jeżeli był to M. T., bądź Z. T., albo w zakresie lokali nr (...) jeżeli była to D. T.. Analogicznie wygląda sytuacja w przypadku właścicieli lokali nr (...).

Wątpliwości również budzi w sprawie niniejsze to, iloma głosami została podjęta uchwała nr 5/13 podczas zebrania w dniu 6 marca 2013 roku. Z protokołu wynika bowiem, że w przypadku tej uchwały jedna osoba głosowała przeciwko

niej, a zapisu na uchwale, iż jedna osoba wstrzymała się od głosu. Nie wskazano przy tym, ile udziałów reprezentował ów głos wstrzymujący się, czy też będący przeciwko. Wynikało to zapewne z tego, że wadliwie przyjęto sposób liczenia głosów: 1 członek = 1 głos.

Biorąc pod uwagę wymienione wyżej naruszenia przepisów postępowania przy podjęciu zaskarżonych uchwały oraz dodając do tego głosowanie z naruszeniem art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali (czyli bez zastosowania liczenia głosów właścicieli lokali według wielkości udziałów) oraz niepowiadomienie powoda o treści uchwały, sprzeczne z art. 23 ust. 3 ustawy, muszą prowadzić do wniosku, że mogły one (zwłaszcza biorąc pod uwagę ilość tych naruszeń) mieć istotny wpływ na treść podjętej uchwały. W myśl art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. W doktrynie i orzecznictwie powszechnie przyjęty jest pogląd, że niezgodność uchwały wspólnoty mieszkaniowej z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne skierowane przeciwko treści uchwały, jak i zarzuty formalne. Zarzuty formalne dotyczące procedury podjęcia uchwały mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (tak Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z 17.01.2013 r., I ACA 786/12). W niniejszej sprawie wadliwość formalne przy podejmowaniu skarżonych uchwał, zwłaszcza ich nasilenie i ilość dają podstawę do stwierdzenia, że powództwo oparte na tej podstawie było uzasadnione. Istotna jest przede wszystkim kwestia zawiadomienia powoda, a także innych osób o terminach zebrania. Gdyby powód był prawidłowo zawiadomiony o zebraniach, mógłby w nich uczestniczyć. Od momentu, gdy otrzymuje zawiadomienia przez operatora pocztowego uczestniczy w zebraniach wspólnoty. Mógłby przedstawić swoje stanowisko i np. przekonać niektórych z właścicieli do niego.

Jeżeli chodzi o uchwałę 4/14 to bez wątpienia powód nie zachował terminu do wniesienia powództwa o uchylenie tej uchwały określonego w art 25 ust 1a ustawy. Termin ten jest terminem prekluzyjnym i jego upływ powoduje wygaśnięcie uprawnienia właściciela lokalu do zaskarżenia uchwały. Jednakże powód w ogóle o podjęciu zaskarżonej uchwały nie wiedział, bowiem nie był prawidłowo zawiadomiony o zebraniu właścicieli. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 listopada 2006 roku sygn. akt IV CSK 107/16 Sąd może w wyjątkowych wypadkach na podstawie art. 5 KC nie uwzględnić upływu terminu 6 tygodni przewidzianego w art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892). Taka sytuacja w ocenie Sądu ma miejsce w sprawie niniejszej. Gdyby powód był prawidłowo zawiadomiony o terminie zebrania, miałby możliwość dowiedzenia się jakie uchwały zostały na nim przyjęte i ich zaskarżenia. Brak zawiadomienia spowodował to, iż powód nie miał wiedzy o tychże uchwałach. O ich treści dowiedział się dopiero z pisma Wspólnoty otrzymanego w dniu 19 maja 2014 roku. Przed upływem terminu 6 tygodni od tej daty powód nadał do Sądu pozew o uchylenie przedmiotowej uchwały. W tej sytuacji zasadne było w ocenie Sądu nieuwzględnienie zarzutu pozwanego niezachowania terminu do zaskarżenia przedmiotowej uchwały, albowiem byłoby to działanie sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł, jak w punkcie I. i II. sentencji wyroku.

W tej sytuacji zbędne było analizowanie pozostałych zarzutów powoda wywiedzionych w stosunku do zaskarżonych uchwał. Pozostałe roszczenia powoda, jako roszczenia ewentualne nie podlegały rozpoznaniu, w związku z uwzględnieniem przez Sąd żądania głównego.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o treść art 98 k.p.c., obciążając nimi w całości pozwaną Wspólnotę. Na koszty te złożyła się opłata sądowa uiszczona przez powoda od pozwu w kwocie 800,00 zł.

Mając powyższe na uwadze orzeczono, jak w sentencji wyroku