

Sygn. akt I C 415/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2012 r.

Sąd Okręgowy w Opolu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Beata Hetmańczyk

Protokolant: sekr. sądowy Michał Klosa	

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2012 r. w Opolu

sprawy z powództwa **Ż. M. (1), K. S. i H. B.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej - (...)**

o **uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej**

I. powództwo oddała;

II. kosztami postępowania obciąża powodów w zakresie w jakim je ponieśli.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt IC 415/12

UZASADNIENIE

Powodowie Ż. M. (1), K. S. i H. B. w pozwie z dnia 19.07.2012r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w B. wnieśli o uchylenie w całości niżej wymienionych uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w M. N. 23 z dnia 30.03.2012:

a) uchwała nr 1A/2012 właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej M. N. 23 w sprawie zmiany składu Zarządu nieruchomości położonej w M. N. 23

b) uchwały nr .../2012 właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) w sprawie wyboru zarządu

c) uchwałę N. 1C/2012 właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej M. N. 23 w sprawie upoważnienia do dysponowania rachunkiem bankowym, a także zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów sądowych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, iż działania podjęte przez pozwaną Wspólnotę w dniu 30 marca 2012r. w sposób istotny naruszają interesy powodów, którzy zostali pozbawieni możliwości uczestniczenia w zebraniu swojej wspólnoty, w której są współwłaścicielami i zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali jak również przepisami kodeksu cywilnego dotyczącymi współwłasności zostali pozbawieni prawa współdecydowania i współuczestniczenia w zarządzaniu nieruchomością wspólną, o czym świadczy brak zawiadomienia powodów o mającym się odbyć w dniu 30 marca 2012 zebraniu wspólnoty jak również lista obecności z dnia 30.03.2012r, mieszkańców Wspólnoty

Mieszkaniowej. Zaskarżaną przez powodów uchwałą N. 1A/2012 w sprawie zmiany składu Zarządu podpisało 7 osób, a uchwałą N...../2012 w sprawie wyboru Zarządu podpisało już 8 osób. W żadnej z tych uchwał nie wyliczono wielkości udziałów właścicieli i nie stwierdzono czy stanowią oni większość. Nie określono również czy głosowanie odbywało się wysokością udziałów czy wg ilości głosów. Ponadto powodowie uważają, że podjęte przez pozwaną uchwały godzą rażąco w interesy wszystkich właścicieli lokali, albowiem zaskarżona niniejszym pozwem uchwała N. 1C/2012r z dnia 30.03.2012r. w sprawie upoważnienia do dysponowania rachunkiem bankowym pozbawia właścicieli lokali jakiegokolwiek wpływu czy kontroli nad swoimi finansami, gdyż to faktycznie Zarząd, a nie wspólnota podjęła uchwałę o jednoosobowym dysponowaniu rachunkiem bankowym wspólnoty.

Pozwana Wspólnota nie złożyła odpowiedzi na pozew.

Na rozprawie w dniu 18 grudnia 2012r. pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa w całości (k. 152)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są właścicielami lokali mieszkalnych znajdujących się w nieruchomości położonej w M. N. 23, stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową. Na podstawie uchwały nr 7/2010r z dnia 6 grudnia 2010r Wspólnota Mieszkaniowej M. N. 23 w sprawie odwołania poprzedniego Zarządu oraz powołania nowego składu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...), powódka Ż. M. (1) oraz powód H. B. zostali powołani do dwuosobowego Zarządu Wspólnoty

Dowód: Uchwała Nr 7/2010 z dnia 6 grudnia 2010r WM (...) k. 5

Na rocznym zebraniu Wspólnoty zwołanym na dzień 15 marca 2012r. przez zarządcę: Biuro (...) - (...) M. W. (1), działającym na podstawie umowy cywilnoprawnej określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną położoną w M. nr 23, większością głosów 86,26% udzielono absolutorium Zarządowi WM za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011r.

Dowód: uchwała Nr 2/2012 z dnia 15 marca 2012r. WM (...) k. 6

umowa o sprawowanie zarządu przez zarządcę (...) M.

W. k. 4849

W dniu 30.03.2012r. częściowo na zebraniu właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej , a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęte zostały uchwały:

- nr 1A/2012 właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej M. N. 23 w sprawie zmiany składu Zarządu (w skład którego wychodziły osoby H. B., Ż. M. (2)) nieruchomości położonej w M. N. 23

- nr/2012 właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniowej (...) w sprawie wyboru zarządu w osobach: E. R., T. P., Z. K., R. S.. W zebraniu udział wzięła większość właścicieli (reprezentujących większość udziałów w nieruchomości wspólnej).

Z podpisów znajdujących się pod treścią uchwały nr 1a/2012 wynika, że w głosowaniu brało udział 7 członków Wspólnoty których łączny udział wynosił 57,79 %. Podpisy pod w/w uchwałą oznaczały głosy za przyjęciem tejże uchwały.

W głosowaniu nad przyjęciem uchwały nr/12 brało udział 8 członków Wspólnoty, za jej podjęciem głosowało 7 członków Wspólnoty, których łączny udział wynosił 57,79. W zebraniu uczestniczyła żona jednego z powodów E. B., która także oddał swój głos za przyjęciem w/w uchwał. Podpis złożony przez J. S. umieszczony został za równo w rubryce za przyjęciem uchwały, jak i przeciw. T. P. osobiście informowała wszystkich właścicieli wspólnoty o planowanym zebraniu.

W dniu 30.03.2012r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej M. podjął również uchwałę zatytułowaną nr 1C/2012 właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej M. N. 23 w sprawie upoważnienia przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej M. N. 23 do jednoosobowego dysponowania rachunkiem bankowym Wspólnoty Mieszkaniowej M. N. 23 E. R. i T. P..

Dowód: uchwały nr 1A/2012 z 30.03.2012 k. 13

uchwała bez nazwy /2012 k. 14

uchwała nr 1C/2012 k. 150

lista obecności na zebraniu w dniu 30.03.2012r. k. 12

zeznania członka zarządu pozwanej Wspólnoty T. P. nagranie

płyta Cd k. 155

W dniu 04.06.2012r. powodowie otrzymali zawiadomienie o mającym się odbyć w dniu 12.06.2012 zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej z wybranym porządkiem obrad, podpisanym przez cztery osoby podające się za zarząd Wspólnoty. W tym samym dniu powódka Ż. M. (1) wystąpiła z pismem do wskazanego w „w zawiadomieniu” zarządu o przekazanie jej kserokopii wszystkich uchwał WM podjętych w trybie indywidualnego zbierania podpisów oraz uchwał podjętych na zebraniach w okresie od 30 marca 2012r. do chwili obecnej. Poprosiła również o wydanie kserokopii protokołów oraz list obecności z zebrań organizowanych przez Zarząd w okresie od 30 marca do chwili obecnej. Pismo to powódka złożyła również w siedzibie zarządcy (...) M. W. (1)

Dowód: pismo powódki do Zarządu WM z dnia 04.06.2012r. k. 7

zeznania powódki Zanęty M. nagranie płyta Cd k. 7

Powódka nie otrzymała odpowiedzi od nowo wybranego zarządu Wspólnoty w ogóle. Natomiast otrzymała pismo z dnia 12.06.2012r. z Biura (...) - (...) M. W., do którego zostały załączone kserokopie uchwał podjętych przez pozwaną Wspólnotę w dniu 30 marca 2012r. oraz objaśnienia, że uchwały te zostały podjęte na zebraniu, które zdaniem zarządcy było zwołane niezgodnie z przepisami ustawy o własności lokali oraz przewidzianą w tej ustawie procedurą.

Dowód: pismo zarządcy (...) z dnia 12.06.2012 przesyłające wymienione w

piśmie uchwały WM (...) ,z dnia 30 marca 2012 wraz z

komentarzem k. 8-17

zeznania powódki Ż. M. (1) nagranie płyta Cd k. 7

Sąd zważył co następuje:

W odniesieniu do uchwał zebrania wspólnoty właścicieli lokali tryb zaskarżenia uchwał określony jest w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (t.jedn. Dz. U. 2000r., nr 80 , poz.903 z póź. zm.), zgodnie z którym, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Termin do zaskarżenia uchwały wynosi sześć tygodni od dnia jej podjęcia albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 1a).

Odnosząc się zatem do meritum sprawy powodowie zobowiązani byli zaskarżając uchwałę wykazać, iż zachodzą okoliczności wskazane w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc

podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne. Okoliczności takich powodowie (według wymagań art. 6 kodeksu cywilnego) w toku postępowania nie udowodnili. Nie przedstawili bowiem okoliczności mających przemawiać za stwierdzeniem niezgodności z prawem zaskarżonych uchwał.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, iż nie budzi wątpliwości, że właściciele nieruchomości mają szerokie uprawnienia do podejmowania decyzji kto będzie ich reprezentował. Jest to prawo niczym nie ograniczone i w każdym czasie właściciele lokali mogą podjąć decyzję o tym, że nie chcą być już reprezentowani przez zarząd w określonych osobach i chcą powołać wobec tego nowy zarząd. Art. 20 ustawy o własności lokali takie uprawnienia członkom wspólnoty daje, jest to uzasadnione również tym, że tak naprawdę członkowie wspólnoty decydują o swojej własności w tym momencie. Sąd w ramach zaskarżenia takiej uchwały nie bada zatem przyczyn dla których doszło do odwołania starego zarządu, a jedynie czy została ona podjęta z formalnego punktu widzenia w sposób prawidłowy .

W sprawie niniejszej w ocenie Sądu uchwały nr 1A/2012 , nr/2012 z dnia 30.03.2012r. właściciele Wspólnoty Mieszkaniowej M. N. 23 w sprawie zmiany składu Zarządu nieruchomości położonej w M. N. 23, w sprawie wyboru zarządu podjęte zostały przez właścicieli lokali większością głosów, co wynika wprost z treści listy do głosowania w trybie mieszanym tj. na zebraniu ogółu właścicieli , a także w drodze indywidualnego zbierania głosów głosami reprezentującymi łącznie 57,79% udziałów w nieruchomości wspólnej (wyliczenia te zostały dokonane przez Sąd w oparciu o udziały, które były uwidocznione przy wcześniejszych głosowaniach i protokołach w których również brali udział właściciele lokali głosujących za przyjęciem zaskarżonych w niniejszej sprawie uchwał), co oznacza, że podjęto je zgodnie z ustawowym wymogiem większości głosów, liczonej według wielkości udziałów (art. 23 ust. 2 u.w.l.), obowiązującego w pozwanej Wspólnocie. Tym samym, z uwagi na wymagane quorum, zebranie było zdolne do podejmowania uchwał określonych przepisami prawa i przewidzianymi w porządku obrad. Oznacza to, że zaskarżone uchwały stanowiły wyrażenie woli zebrania współwłaścicieli. Naczelną zasadą funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jak już wcześniej zostało to wskazane jest samodzielne podejmowanie uchwał przez właścicieli lokali. W myśl art. 20 oraz art. 22 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali, do wyłącznej kompetencji właścicieli lokali w tzw. dużych wspólnotach należy podejmowanie m.in. uchwał w sprawie wyboru jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu oraz ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej i ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu. Wskazanych wyżej kwestii dotyczyło zebranie właścicieli w dniu 30.03.2012 r. Zaskarżone uchwały zostały właśnie w taki sposób podjęte, a zdecydowana większość członków wspólnoty zaakceptowała jej treść i przyjętą formę. Ich uchwalenie w ocenie Sądu wbrew twierdzeniom powodów nie naruszało w żadnym zakresie także przepisów prawa. Niezgodne natomiast w ocenie Sądu ze stanem faktycznym są zarzuty strony powodowej, iż za powołaniem uchwał dotyczących wyboru zarządu głosowało w rzeczywistości mniej niż 50% udziałów.

Sąd dał wiarę zeznaniom T. P. uznając je za wiarygodne i logiczne z których wynika że w przypadku uchwały nr 1a/2012 miało miejsce zbieranie głosów w trybie mieszanym, a więc częściowo na zebraniu właścicieli i w drodze indywidualnego zbierania głosów. W ocenie Sądu wszelkie czynności prawne zwłaszcza dokonywane przez osoby które nie są prawnikami należy oceniać tak, aby była to ocena najbliższa rzeczywistej woli tych osób. Z treści zeznań które zaprezentował w imieniu pozwanej T. P. wynika, iż wolą było odwołanie zarządu, skoro zatem z treści dokumentu wynika, że odwołuje się zarząd i pod tym dokumentem podpisują się osoby, przy czym nikt nie dodaje parafki nie zgadzam się, jestem przeciw to zdaniem Sądu takie działanie upoważnia do domniemania , że są to osoby które głosowały za treścią zaskarżonych uchwał .

Odnosząc się do formułowanych przez stronę powodową zarzutów formalnych (powodowie zarzucali nieprawidłowe zawiadomienie właścicieli o zebraniu, a to, że zawiadomienia o zebraniu nie doręczono wszystkim właścicielom) w ocenie Sądu uchybienia związane z trybem zwołania zebrania tj. naruszenie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali a mianowicie brak pisemnego zawiadomienia powodów o terminie zebrania właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej, jak również uchybienie wynikające z art. 23 ust 3 tj. brak pisemnego zawiadomienia o podjęciu przedmiotowych uchwał - nie stanowiły w okolicznościach niniejszej sprawy podstawy do uznania nieważności zaskarżonych uchwał. Powodowie nie wykazali, bowiem jaki wpływ na treść zaskarżonych uchwał mogły mieć wskazywane przez nich wadliwości postępowania przy ich podejmowaniu. Sąd podziela bowiem poglądy tej części doktryny i orzecznictwa, która uznaje, że przepisy z ustawy o własności lokali natury proceduralnej mogą być

podstawą uchylenia uchwały tylko w sytuacji kiedy zostanie wykazane, że ich naruszenie miało znaczenie dla treści uchwały tj. spowodowało, iż treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy (wyrok SN z dnia 16.10.2012r. sygn. akt IV CKN 1351/00) W sytuacji natomiast kiedy jak wynika to z ustaleń poczynionych w niniejszej sprawie za zaskarżonymi uchwałami głosowała zdecydowana większość współwłaścicieli prezentujących udział w wysokości 57,79 % nie było w sprawie żadnych przekonujących podstaw do wnioskowania, że omawiane uchybienia proceduralne miały wpływ na treść podjętych uchwał. Dlatego też nawet gdyby zakwestionować głos Pana J. S. który w niefortunny sposób złożył swój podpis zarówno w rubryce za i w rubryce przeciw, to zaliczając pozostałe udziały właścicieli za podjęciem zaskarżonych uchwały nr.../12 głosowali właściciele lokali, którzy łącznie dysponowali udziałem wynoszącym więcej niż 50% . A zatem niedopełnienie ustawowego obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści uchwały nie miało wpływu w ocenie Sądu na skuteczność zaskarżonych uchwał, gdyż uchwały te zapadły z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu większości, co miało miejsce w niniejszej sprawie. Reasumując bez względu na sposób i prawidłowość powiadomienia o zebraniu w dniu 30.03.2012r. obecność powodów na tym zebraniu nie miałyby wpływu na podjęcie przedmiotowych uchwał, które zostały podjęte liczbą więcej niż 50% udziałów. Niepowiadomienie powoduje natomiast, że dla właściciela, który go nie uzyskał, nie rozpoczyna się bieg terminu do zaskarżenia uchwały, co Sąd uwzględnił uznając, iż powodowie w związku z brakiem powiadomienia ich o treści uchwał dochowali terminu do ich zaskarżenia. Na marginesie wskazać należy, iż jak wynika z ustaleń poczynionych w niniejszej sprawie w zebraniu uczestniczyła żona jednego z powodów (E. B.), która również głosowała za przyjęciem zaskarżonych uchwał, co uzasadnia domniemanie, iż powód H. B. został jednak powiadomiony o terminie i przedmiocie zebrania, które odbyło się w dniu 30.03.2012r.

Oprócz tych zarzutów formalnych, powodowie kwestionowali także merytoryczną treść uchwał podjętych na zebraniu w dniu 30.03.2012r., zarzucając, że w głosowaniu uczestniczył tylko jeden z małżonków, który nie miał upoważnienia do głosowania na tym zebraniu od drugiego. Za zupełnie chybiony uznać należało zarzut powodów, iż w przypadku „udziałów posiadających współwłasność z małżonkiem”, udział w głosowaniu powinni wziąć oboje małżonkowie, a podejmując uchwały bez stosownego upoważnienia drugiego małżonka, ich głos zaliczyć można jedynie jako 1/2 należnego im udziału.

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie nie ma żadnego znaczenia, że za podjęciem zaskarżonych uchwał głosowała jedynie Pani B. K. i M. S. , nie głosowali natomiast Pan Z. K. i R. S.. Podkreślenia wymaga fakt, iż małżonkowie nie mieli takiego obowiązku gdyż podjęcie przedmiotowej uchwały nie mieści się w katalogu czynności wskazanych w treści przepisu art. 37 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy, do których dokonania potrzebna jest zgoda drugiego małżonka. Mając na uwadze powyższe wskazać należy, iż dla prawidłowości głosowania, które odbyło się w dniu 30.03.2012r. wystarczyło do ważności tego głosowania, oddanie głosu „za” podjęciem zaskarżonych uchwał tylko przez jednego z małżonków, będącego współwłaścicielem lokalu mieszkalnego, na zasadzie współwłasności łącznej. Jako regułę, w przedmiotowej sytuacji, przyjąć należy więc, że głos oddany przez jednego ze współmałżonków wyraża wolę właściciela - małżeństwa.

Odnosząc się natomiast do zaskarżonej uchwały nr 1C/2012 podkreślić należy, iż jeżeli zarząd jest wieloosobowy to nie ma obowiązku aby wszystkie czynności podejmowane były w wspólnie przez wszystkich członków zarządu. Zarząd ze swojego grona może wytypować osoby które będą upoważnione do określonych działań. W ocenie Sądu uchwała 1c/2012 de facto była takim oddelegowaniem dwóch członków zarządu w osobach Pana T. P. i Pani E. R. do reprezentowania na zewnątrz zarządu również poprzez możliwość dwuosobowego składania podpisów na dokumentach dotyczących Wspólnoty. Podkreślić także należy, iż zaskarżona uchwała nr 1C/2012r. zatytułowana uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej, nie jest de facto uchwałą Wspólnoty, a więc zatytułowanie tejże uchwały jako uchwała Wspólnoty mieszkaniowej nie ma żadnego znaczenia dla jej ważności, istotna jest bowiem treść czynności, którą członkowie Wspólnoty chcą podjąć. Ponadto zaskarżona przez powodów uchwała zarządu wspólnoty nie jest zatem czynnością zaskarżalną w trybie art. 25 ustawy o własności lokali, stanowi jedynie wyraz wewnętrznej decyzji zarządu wspólnoty. W tym miejscu jeszcze raz podkreślić należy, iż członkowie wspólnot są właścicielami nieruchomości i mają prawo podejmowania wszystkich decyzji i uchwał, które dotyczą przedmiotowej

nieruchomości tak długo, jak nie naruszają one przepisów prawa , zasad współżycia społecznego i interesów poszczególnych członków wspólnoty.

Powyżej przedstawione argumenty wskazują, że zaskarżone uchwały nie są sprzeczne ani z ustawą, ani z umową łączącą właścicieli lokali. Nie naruszają one też zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością ani interesu powodów. W konsekwencji brak podstaw określonych w art. 25 ustawy o własności lokali do ich uchylenia, dlatego też orzeczono jak w sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach uzasadnia treść art. 98 kpc.