

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2014 roku

Sąd Okręgowy w Białymstoku I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący:	SSO Joanna Dorota Toczyłowska
Protokolant:	Katarzyna Waško-Białas

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2014 roku w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa E. G., A. K. i E. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w B.

o uchylenie uchwał

I. oddała powództwo

II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 180 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

III. nakazuje zwrócić powodowi E. G. ze Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w Białymstoku kwotę 200 złotych tytułem nadpłaconych kosztów sądowych.

UZASADNIENIE

Powodowie E. G., E. S. i A. K. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w B. wnosili o uchylenie uchwały nr (...)w sprawie sprawozdania finansowego nieruchomości za 2012 rok oraz udzielenie absolutorium zarządowi – uchylenie w zakresie fragmentu uchwały: „oraz udzielenie absolutorium zarządowi”, uchwały nr (...)w sprawie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością – uchylenie w zakresie kolumny „Proponowane stawki na 2013 r. zł lp. 1, 3; 6 w kolumnach wszystkich, uchwały nr (...)w sprawie upoważnienia Zarządu Wspólnoty do wynajęcia wolnego pomieszczenia w klatce pierwszej pod nieuciążliwe usługi – uchylenie całej uchwały, a także o niewyrażenie zgody na udział w postępowaniu po stronie pozwanej pełnomocników, na których angażowanie Zarząd nie uzyskał zgody Wspólnoty w formie uchwały. Powodowie wnosili również o zasądzenie od strony pozwanej kosztów postępowania.

Motywuując swoje żądanie powodowie wskazali, iż wszystkie uchwały mają fikcyjną datę rocznego zebrania sprawozdawczego Wspólnoty, które nie odbyło się, ze względu na niską frekwencję, uniemożliwiającą podejmowanie uchwał. Stąd też praworzędne podejmowanie uchwał mogło być przeprowadzone podjęciem uchwał przez uprawnionych – w trybie mieszanym: część głosów oddanych na zebraniu i część przez indywidualne zbieranie

głosów i nadanie daty uchwałom po zakończeniu głosowania i podpisania uchwał przez Zarząd. Powodowie podnosili, także iż Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nie złożył sprawozdania ze swej działalności za rok 2012. Sprawozdanie finansowe nieruchomości za 2012 rok, dostarczone właścicielom, nie może być uznane natomiast za sprawozdanie Zarządu, ponieważ „nieruchomość” nie jest podmiotem zdolnym do składania sprawozdań, sprawozdanie podpisała tylko Główna Księgowa, będąca pracownikiem (...), a nie Wspólnoty, sprawozdania tego nie podpisali członkowie Zarządu, a zakres ujęty w sprawozdaniu odnosi się do ruchu liczb na kontach związanych z finansami, a nie do rzeczowo konkretnych działań Zarządu bezpośrednio. Powodowie zarzucali również, iż uchwała nr (...) została wadliwie zbudowana, połączono w niej uchwały z różnych umocowań. Odnośnie do uchwały nr (...) wskazano, iż jest ona odebraniem właścicielom drugiej suszarni w budynku przy ul. (...). Stanowi to natomiast wyraźne naruszenie praw właścicieli do korzystania z lokali wspólnych wybudowanych z przeznaczeniem na suszarnię bielizny. Ponadto też wrzucenie wyników głosowania uchwał do skrzynek pocztowych bez powiadomienia właścicieli spowodowało utrudnienie obrony praw właścicieli i skrócenie okresu jej przygotowania.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w B. wnosila o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powód kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, iż procedura podjęcia uchwały nr (...) przebiegała w zgodności z przepisami prawa. Wskazano w uchwale data wynika z faktu, iż część głosów nad uchwałą oddano w trakcie zebrania, które odbyło się w tej dacie. Okoliczność ta nie wpływa jednak na fakt, iż uchwały zaczęły obowiązywać dopiero po uzyskaniu wymaganej ustawą ilości głosów. Ponadto w ocenie pozwanej Wspólnoty chybiony jest zarzut dotyczący niewłaściwego „podpisania” sprawozdania i z tego powodu nie może prowadzić do uchylecia uchwały w zakresie udzielenia absolutorium zarządowi. Pozwana podniosła, iż uchwała nr (...) i (...) także zostały podjęte zgodnie z przyjętą procedurą, w związku z czym nie ma podstaw do jej kwestionowania. W ocenie pozwanej brak jest podstaw do uwzględnienia powództwa. Przeciwno zasadności pozwu przemawia okoliczność należytego zwołania zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej, prawidłowego przebiegu głosowania nad zaskarżonymi uchwałami, zawiadomienia na piśmie o treści podjętych w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwał oraz poinformowania właścicieli o wynikach głosowania. Zgodność uchwał z przepisami prawa, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz wola właścicieli lokali nie mogą być skutecznie zakwestionowane.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

W dniu 15 marca 2013 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w B. zwołał zebranie ogólne właścicieli lokali. O terminie zebrania wszyscy właściciele lokali zostali powiadomieni na piśmie. W treści zawiadomienia zawarto informację o porządku obrad.

Z listy obecności sporządzonej w trakcie zebrania wynika, iż brało w nim udział siedmiu właścicieli lokali posiadających 15,99% udziałów. Ilość posiadanych przez te osoby udziałów była niewystarczająca do skutecznego podjęcia uchwały. Przewodniczący zdecydował więc, że głosowanie nad uchwałami odbędzie się częściowo na zebraniu, a częściowo metodą indywidualnego zbierania głosów.

Podczas zebrania nastąpiło głosowanie nad uchwałami dotyczącymi: sprawozdania finansowego nieruchomości za 2012 rok oraz udzielenia absolutorium zarządowi (uchwała nr (...)), ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością (uchwała nr (...)), ustalenia opłat na media i usługi dostarczane do lokali w 2013 r. (uchwała nr (...)), przyjęcia rocznego planu gospodarczego w 2013 r. (uchwała nr (...)), upoważnienia Zarządu Wspólnoty do wynajęcia wolnego pomieszczenia w klatce pierwszej pod nieuciążliwe usługi (uchwała nr (...)), przeznaczenia oszczędności Wspólnoty Mieszkaniowej zgromadzonych na lokacie w wysokości 10.000 zł na wcześniejszą spłatę raty zaciągniętego kredytu termomodernizacyjnego (uchwałą nr (...)). Z uwagi na niską frekwencję na zebraniu – 7 właścicieli na 40 uprawnionych do głosowania – a co za tym idzie brak quorum, przewodniczący poinformował o przeprowadzeniu głosowania w formie mieszanej. Podczas zebrania oddano 2 głosy, pozostałe w wyniku indywidualnego zbierania głosów, o czy właściciele zostali zgodnie z prawem i skutecznie poinformowani..

W dniu 28 czerwca 2013 r. odbyło się posiedzenie komisji skrutacyjnej, która dokonała odczytów z kart głosowania dotyczących uchwał zbieranych metodą indywidualnego zbierania głosów. Protokół posiedzenia wraz z wynikiem głosowania nad uchwałami przekazano właścicielom lokali w dniu 14 sierpnia 2013 r.

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, tj. wymienionych wyżej dokumentów. W wyżej przedstawionym kształcie stan faktyczny nie był przedmiotem sporu, aczkolwiek obie strony konsekwentnie w toku postępowania podtrzymywały swoje pierwotnie wyrażone i opisane już wyżej stanowiska.

Podstawą materialnoprawną do zaskarżania uchwał wspólnoty mieszkaniowej jest art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. 2000, Nr 80, poz. 903 ze zm.). Przepis ten stanowi, że 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.

Do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej może zatem dojść w przypadku jej:

- 1) niezgodności z przepisami prawa;
- 2) niezgodności z umową właścicieli lokali;
- 3) naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością;
- 4) naruszenia w inny sposób interesów właściciela lokalu.

Powództwo, o którym mowa powyżej, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie sześciu tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 2 ustawy). Tym samym, w myśl cytowanej regulacji, każdemu z właścicieli lokali przysługuje prawo zaskarżania do sądu uchwał podjętych przez właścicieli lokali. Wszyscy właściciele lokali mają w tej sprawie jednakową pozycję, gdyż z możliwości zaskarżenia uchwały może skorzystać na jednakowych zasadach każdy właściciel – tak osoba prawna, jak i fizyczna, tak właściciel lokali stanowiących odrębną własność, jak i właściciel lokali niewyodrębnionych oraz zarówno właściciel posiadający większość udziałów w nieruchomości wspólnej, jak i właściciel mniejszościowy.

Zarzut niezgodności z prawem może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych. Właściciel lokalu może bowiem również kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały, gdyż niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z jej treści, ale także z wadliwego sposobu jej podjęcia (tak E. Bończak – Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz. Oficyna 2010*). Tego rodzaju zarzuty mogą uzasadniać powództwo o uchylenie uchwały zwłaszcza wtedy, gdy sposób podjęcia mógł mieć wpływ na treść uchwały (wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 roku, I ACa 589/06, Lex nr 271385).

Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Jednocześnie ustęp 3 tego przepisu stanowi, iż o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Odnosząc zatem poczynione wyżej uwagi do niniejszej sprawy należy w pierwszej kolejności zauważyć, iż zebranie zostało zwołane w sposób prawidłowy. Zawiadomienia o zebraniu doręczono właściwą drogą, każdy z właścicieli lokali wiedział, co będzie przedmiotem zebrania i został poinformowany o porządku obrad. Był zatem świadom konsekwencji wynikających z niestawiennictwa we wskazanej dacie.

Z uwagi na to, iż w trakcie zebrania w dniu 15 marca 2013 r. wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej osób, które stawiły się na zebraniu była niewystarczająca do podjęcia wiążących decyzji, Przewodniczący zadecydował, iż głosowanie nad uchwałami odbędzie się częściowo na zebraniu, a częściowo metodą indywidualnego zbierania

głosów. W razie braku frekwencji i niepodjęcia uchwał na zebraniu właścicieli lokali zarząd powinien przystąpić do indywidualnego zbierania głosów nad uchwałami. W razie braku odpowiedniej frekwencji nie jest możliwe podjęcie uchwał, o których mowa w art. 30 ustawy o własności lokali. Niepodjęcie tych uchwał może bowiem prowadzić do naruszenia prawidłowych zasad zarządu nad nieruchomością wspólną. Z tego powodu zastosowanie podczas głosowania trybu mieszanego stało się niezbędne. W związku z tym procedura podjęcia uchwały nr (...)z dnia 15 marca 2013 r. przebiegała zgodnie z przepisami prawa. Data podjęcia uchwały wynika z tego, iż część głosów nad uchwałą oddano w trakcie zebrania, które odbyło się we wskazanej dacie. Nie ma to jednak znaczenia na to, iż uchwały zaczęły obowiązywać dopiero z chwilą uzyskania wymaganej ilości głosów.

Odnosząc się do zarzutu powodów, iż uchwała dotycząca sprawozdania finansowego nieruchomości za rok 2012 i zawierająca udzielenie absolutorium zarządowi nie zawierała pod sprawozdaniem podpisów uprawnionych osób, należy w ocenie Sądu wskazać, iż sam brak umieszczenia podpisu pod sprawozdaniem nie wpływa na prawidłowość jego sporządzenia. W trakcie zebrania Wspólnoty do wglądu właścicielom lokali przedstawione zostało sprawozdanie podpisane przez główną księgową, zarządcę (administrатора) oraz Zarząd. Każdy z członków Wspólnoty miał możliwość zapoznania się z treścią sprawozdania i prawidłowością złożonych podpisów. Z uwagi na to, iż ustawa o własności lokali nie wprowadza regulacji w kwestii formy i zawartości sprawozdania składanego właścicielom lokali przez zarząd lub zarządcę, zarzut niewłaściwego podpisania sprawozdania nie może prowadzić do uchylenia uchwały w zakresie udzielenia absolutorium zarządowi.

Sąd nie znalazł również podstaw do uchylenia uchwały nr (...)z dnia 15 marca 2013 r. w sprawie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością. Nie sposób przyjąć, tak jak to podnosili powodowie, że wskazana uchwała została zbudowana wadliwie. Na mocy art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy o własności lokali uchwałę dotyczącą rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu należy podjąć na corocznym zebraniu właścicieli lokali. Uchwała taka poza wysokością miesięcznych zaliczek, które także są opłatami na pokrycie kosztów zarządu wspólną nieruchomością, może określać np. wysokość opłat przypadających do zapłaty poszczególnym właścicielom lokali na dany rok albo w okresach kwartalnych lub innych, przy czym wysokość zaliczek wpłacanych w każdym miesiącu może być różna i uzależniona od tego, jakie koszty ponosi wspólnota w danym okresie. Można też uznać za dopuszczalne, że po przyjęciu rocznego planu zarządu nieruchomością wspólną oraz po określeniu w uchwale wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu tą nieruchomością na cały rok właściciele lokali udzielają zarządowi pełnomocnictwa (w uchwale) do ustalania wysokości zaliczek, jakie właściciele lokali (każdy z nich) będą zobowiązani uiszczać na pokrycie tych opłat do 10-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego. Poza tym w ramach tego pełnomocnictwa zarząd (lub zarządcą) mogą ustalić różne wysokości zaliczek w różnych okresach roku (bo np. koszty rozkładają się nierówno w różnych okresach albo w którymś okresie są większe z powodu remontu). (tak E. Bończak – Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz. Oficyna 2010*). Dodatkowo należy wskazać, iż przepis art. 14 ustawy o własności lokali precyzuje co składa się na koszty zarządu nieruchomością wspólną, jednak przedstawiony katalog kosztów nie ma charakteru zamkniętego.

Zdaniem Sądu nie zaistniały także podstawy do kwestionowania uchwały nr (...)z dnia 15 marca 2013 r. w sprawie upoważnienia Zarządu wspólnoty do wynajęcia wolnego pomieszczenia w klatce pierwszej pod nieuciążliwe usługi. Została ona podjęta w trybie mieszanym – częściowo na zebraniu, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. Uchwała została podjęta zgodnie z przyjętą procedurą. Wskazana suszarnia stanowi część nieruchomości wspólnej, zatem członkowie pozwanej Wspólnoty mogą ustalić sposób korzystania z niej. Decyzja w zakresie wynajęcia tego pomieszczenia została poddana woli właścicieli lokali. Nie doszło w tej kwestii do naruszenia żadnych przepisów.

Wniosek powodów o niewyrażenie zgody na udział w postępowaniu po stronie pełnomocników, na których angażowanie Zarząd nie uzyskał zgody Wspólnoty w formie jej uchwały, podlegał oddaleniu. Ustanowienie przez Wspólnotę, która jest reprezentowana przez Zarząd, pełnomocnika w postępowaniu sądowym stanowi czynność zwykłego zarządu. Z tego też powodu nie jest wymagane podjęcie w tym zakresie uchwały. Zarząd samodzielnie działa w sprawach mieszczących się w zakresie zwykłego zarządu, ewentualnie występuje w imieniu wspólnoty mieszkaniowej w sądzie w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, jeżeli wynika to z upoważnienia ustawowego. W pozostałych sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebuje on zgody właścicieli

lokali wyrażonej w uchwale, a do wytoczenia powództwa w takich sprawach potrzebuje pełnomocnictwa wyrażonego w uchwale właścicieli lokali (por. postanowienie SA w Katowicach z dnia 15 lutego 2008 r., I ACa 898/07, LEX nr 399885). Chociaż ustawowy katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, wymienionych w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali, ma charakter przykładowy, to jednak z jego treści można wnioskować, że reprezentacja wspólnoty w procesie, którego przedmiotem jest żądanie uchylenia podjętych przez właścicieli uchwał, należy do czynności zwykłego zarządu, które stosownie do dyspozycji art. 22 ust. 1 wskazanej ustawy, zarząd uprawniony jest podejmować samodzielnie.

Reasumując, zaskarżonym uchwałam nie sposób postawić zarzutu niezgodności z przepisami prawa, z umową właścicieli lokali, naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną czy też naruszenia interesów powodów. W treści zaskarżonych uchwał nie sposób bowiem dopatrzeć się naruszenia interesu powodów, a tym bardziej naruszenia prawa skutkującego sankcją aż nieważności. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, a przede wszystkim z dołączonych dokumentów wynika, że głosowanie odbyło się prawidłowo. Powodowie nie wykazali, żeby uchwały zostały podjęte w sposób sprzeczny z prawem, bądź żeby ich treść była sprzeczna z prawem. Zdaniem Sądu nie ma żadnych dowodów na okoliczność że prawo zostało naruszone przy podejmowaniu przedmiotowych uchwał.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i zawartej w tym przepisie zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu. W związku z tym należało zasądzić solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, ustaloną na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2002, nr 163, poz. 1349 ze zm.). Ponadto Sąd nakazał zwrócić powodowi E. G. ze Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w Białymstoku kwotę 200 zł tytułem nadpłaconych kosztów sądowych.