

Sygn. I C 170/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 września 2019 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Joanna Krzyżanowska
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 9 września 2019 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa S. R. i K. C.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w S.

o uchylenie uchwał

1. oddała oba powództwa;

2. zasądza od każdego z powodów S. R. i K. C. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. kwoty po 1.268,50 zł (słownie: jeden tysiąc dwieście sześćdziesiąt osiem złotych 50/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. I C 170/18

## UZASADNIENIE

**Powodowie, (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S., S. R. i K. C.** w pozwie wniesionym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w S. domagali się uchylenia uchwał o numerach: (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...) podjętych przez pozwaną Wspólnotę 8 grudnia 2017 r. Na uzasadnienie powodowie podali, że uchwały te są niezgodne z prawem i powinny być uchylone. Zarzucili, że wbrew postanowieniom statutu nie zostali zawiadomieni o zebraniu, na którym podjęte zostały zaskarżone uchwały, co pozbawiło powodów możliwości głosowania nad uchwałami. Dodali, że za powódkę K. C. uczestniczył w zebraniu P. D.- ustanowiony przez Sąd Rejonowy w Słupsku zarządcą lokali (...) lokali (...), jednakże w ocenie powodów powyższe nie upoważniało go do występowania w imieniu powódki i głosowania. Podnieśli, że kopie zaskarżonych uchwał otrzymali 17 stycznia 2018 r.

Postanowieniem z 12 października Sąd Okręgowy w Słupsku z uwagi na cofnięcie pozwu przez „et C.” spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. umorzył postępowanie w zakresie powodowej spółki (k.131).

**Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...)** w S. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że powodowie nie przedstawili żadnych okoliczności uzasadniających uznanie, że podjęte uchwały, jako niezgodne z prawem, powinny zostać uchylone. Nadto powodowie nie wykazali, że powództwo wytoczyli w ustawowym terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwał na zebraniu ogółu właścicieli (k.205-209).

#### Sąd ustalił następujący stan faktyczny

Powodowie są właścicielami lokali znajdujących się w nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...).

(okoliczność bezsporna).

W dniu 8 grudnia 2017 r. odbyło się Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...), na którym poddane pod głosowanie zostało 7 uchwał:

- uchwała nr (...) w przedmiocie głosowania w sprawach objętych porządkiem obrad na zebraniu 8 grudnia 2017 r. zgodnie z zasadą, że na jednego właściciela przypada jeden głos – uchwała została podjęta większością głosów właścicieli lokali liczoną, według wielkości udziałów;

- uchwała nr (...) r. w przedmiocie przyjęcia porządku obrad – uchwała została podjęta większością głosów właścicieli;

- uchwała nr (...) w przedmiocie wyboru przewodniczącego i protokolanta zebrania – uchwała została podjęta większością głosów właścicieli;

- uchwała nr (...) w przedmiocie oceny pracy zarządu – uchwała została podjęta większością głosów właścicieli;

- uchwała nr (...) w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi – uchwała nie została podjęta na skutek braku większości głosów właścicieli lokali za podjęciem uchwały;

- uchwała nr (...) w przedmiocie zmian w zarządzie – uchwała została podjęta większością głosów właścicieli;

- uchwała nr (...) r. w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu – uchwała została podjęta większością głosów właścicieli;

(okoliczności bezsporne, nadto dowód: uchwały k. 51-57, lista obecności k. 58)

Powodowie nie byli obecni na zebraniu. Za K. C. na zebraniu działał zarządca wyznaczony przez sąd P. D.. Powodowie K. C. i S. R. otrzymali kserokopie przedmiotowych uchwał 17 stycznia 2018 r.

(okoliczność bezsporna, nadto dowód: lista obecności k. 58)

#### Sąd zważył co następuje:

Właściciel lokalu, stosownie do treści art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, 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. Termin wytoczenia takiego powództwa reguluje przepis art. 25 ust. 1a powyższej ustawy, ograniczając prawo to do 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia skarżącego o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Termin ten jest terminem zawitym prawa materialnego, co oznacza, że jego niedochowanie skutkuje wygaśnięciem uprawnienia właściciela lokalu do zaskarżenia uchwały. Termin ten nie podlega przedłużeniu lub przywróceniu bez względu na okoliczności, z uwagi na zaistnienie których, właściciel lokalu spóźnił się z wytoczeniem stosownego powództwa do sądu (wyrok SA w Warszawie z 19 maja 2011 r., (...), wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 26 stycznia 2016 r. (...)). W razie wniesienia powództwa po terminie podlega ono oddaleniu.

Stan faktyczny w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia tj. co do trybu i terminu podjęcia zaskarżonych uchwał był w sprawie niesporny. Wszystkie zaskarżone uchwały podjęte zostały na zebraniu ogółu właścicieli 8 grudnia 2017 r. W tej

sytuacji 6 tygodniowy termin na zaskarżenie uchwał liczony jest dla wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej, czyli zarówno tych obecnych jak i tych nieobecnych na zabranii od dnia podjęcia uchwał, tj. od dnia, w którym odbyło się zebranie. Termin do wytoczenia powództwa powinien więc być w niniejszej sprawie liczony od 8 grudnia 2017 r., a nie jak to liczyła strona powodowa, od 17 stycznia 2019 r. (data powzięcia wiadomości przez powodów o treści uchwał). Skoro zatem do podjęcia zaskarżonych uchwał doszło na zebraniu 8 grudnia 2017 r. to 6 tygodniowy termin do jej zaskarżenia upływał z dniem 19 stycznia 2018 r. Pozew niniejszej sprawie datowany na 27 lutego 2018 r. powód, K. R., wniósł 27 lutego 2018 r. (data nadania pozwu w urzędzie pocztowym – koperta k.12), natomiast K. C. 12 czerwca 2019 r. (tj. w momencie uzupełnienia po zakreślonym terminie braków pozwu (k.332-334 w zw. z k.33 i 31). Powodowie nie zachowali więc terminu do wniesienia niniejszego powództwa o uchylenie zaskarżonych uchwał. Już tylko ta okoliczność prowadzi do oddalenia powództwa na podstawie art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, bez potrzeby oceny uchwał przez pryzmat art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (pkt. 1 wyroku).

Uprzedzając niejako zarzuty powodów, że nie wiedzieli, jak podnosili w pozwie, o zebraniu, stąd pozbawieni byli prawa zaskarżenia w terminie podjętych na zebraniu uchwał, zauważyć wypada, że powodowie wiedzę o podjęciu i treści uchwał uzyskali najpóźniej 17 stycznia 2018 r., a więc przed upływem terminu do ich zaskarżenia. Mogli zatem i mieli możliwość, przy dołożeniu należytej staranności, zaskarżyć uchwały w terminie. Nawet gdyby przyjąć, że w istocie powodowie nie zostali prawidłowo zawiadomieni o terminie zebrania wspólnoty, co w konsekwencji prowadziło do naruszenia art. 32 ustawy o własności lokali, to Sąd podziela kierunek wykładni, że nieuzasadnione jest wyprowadzanie z naruszenia art. 32 ustawy o własności lokali bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały, gdyż ustawodawca w art. 25 ust. 1 powyższej ustawy odniósł naruszenie prawa do uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie (vide uzasadnienia wyroków SN z 5 października 2011 r., (...); z 16 października 2002 r., (...); z 8 lipca 2004 r., (...)). Sam zarzut wadliwości zwołania zebrania właścicieli lokali nie mógłby zatem stanowić podstawy uwzględnienia powództwa. Podobne stanowisko wyraził Sąd Apelacyjny w Łodzi w przywoływanym już uzasadnieniu wyroku z 26 stycznia 2016 r. (...)). Podnieść należy, że powodowie ani w pozwie, ani w toku procesu nie argumentowali, że niezawiadomienie ich o terminie zebrania (czemu strona pozwana zaprzeczała) mogło mieć wpływ na treść uchwał. Niemniej, bacząc na wyniki głosowania w trybie jeden właściciel jeden głos, udział powodów w zebraniu, nie wpłynąłby na ostateczny wynik głosowania.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt. 2 wyroku na podstawie art. 98 § 1 kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Na koszty złożyły się opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł) i wynagrodzenie adwokata (7x360 zł) w stawce minimalnej określonej w §8 ust.1 pkt. 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015.615 ze zm.)

Na oryginale właściwy podpis