

Sygn. I C 290/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2020 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia (del.) Joanna Krzyżanowska
Protokolant:	stażysta Agata Dauksza

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2020 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa K. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej "(...)" w L.

o ustalenie nieistnienia i uchylenie uchwał

1. ustala, że uchwały nr (...) oraz (...)z dnia 4 maja 2018 roku Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” w L. nie istnieją;
2. uchyla w całości uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” w L. z dnia 19 lipca 2019 roku w sprawie wyboru zarządu;
3. uchyla w całości uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” w L. z dnia 13 września 2019 roku w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu;
4. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” w L. na rzecz K. K. kwotę (...),00 (dwa tysiące osiemset trzydzieści cztery złote 00/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn akt I C 290/19

## UZASADNIENIE

Powód – K. K. wniósł pozwem z dnia 28 lutego 2019 r. o ustalenie nieistnienia uchwał nr (...) i (...) Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” w L.. Na uzasadnienie wskazał, że wspólnotę tworzą właściciele dziewięciu lokali mieszkalnych. Uchwałą z 16 marca 2018 r. Wspólnota dokonała zmiany dotychczasowego trzyosobowego zarządu i powołała do zarządu dwie osoby: J. F. i A. M.. Następnie M. T. odwołany z funkcji członka zarządu ww uchwałą samowolnie przygotował dwie uchwały: (...), na mocy której sam wybrał siebie do pełnienia jednoosobowo funkcji członka zarządu wspólnoty oraz uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia przez Wspólnotę zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu polegającej na wypowiedzeniu umowy o administrowanie nieruchomości zawartej z firmą (...) sp. z o. o. W L. oraz na wyrażeniu zgody na zawarcie umowy z innym administratorem. Powód podniósł, że obie uchwały są uchwałami nieistniejącymi, ponieważ w ogóle nie były procedowane. Dodatkowo, G. K. złożył oświadczenie

na piśmie, że nie złożył podpisu na żadnej z uchwał. Gdyby uznać to oświadczenie za zgodne z prawdą – uchwały nie uzyskałyby wymaganej większości. Zebranie na którym miało odbyć się podjęcie uchwał nie zostało zwołane. Członkowie Wspólnoty nie mieli o nim żadnej wiedzy.

Pozwem z dnia 24 września 2019 r. powód wniósł także o uchylenie, względnie ustalenie nieistnienia uchwał nr (...) i (...) Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” w L.. K. K. podniósł przy tym, że podjęte jakoby 19 lipca i 13 września 2019 r. uchwały mają analogiczną treść co uchwały nr (...) i (...). Uchwały te nie były w ogóle prawidłowo procedowane – zostały przygotowane przez M. T. bez wiedzy i zgody pozostałych członków wspólnoty. Nie odbyło się zebranie w celu podjęcia uchwał. Głosy pod uchwałami były zbierane przez M. T. nie będącego członkiem zarządu. Pod uchwałami podpisał się tylko on sam oraz G. K..

Postanowieniem z dnia 1 października 2019 r. sąd połączył obie sprawy do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Pozwana – Wspólnota Mieszkaniowa „(...)” w L. poparła oba powództwa. Wskazała, że M. T. utrudniał i utrudnia funkcjonowanie Wspólnoty. Próbował wypłacić środki zgromadzone na funduszu remontowym Wspólnoty na pokrycie kosztów remontu własnego mieszkania. Pomimo postanowienia o zabezpieczeniu wstrzymującego wykonanie uchwał w maju 2019 r. próbował zmienić bank obsługujący finanse Wspólnoty powołując się na zaskarżone uchwały. Nie uznaje administratora Wspólnoty, nie płaci czynszu i funduszu remontowego.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Uchwałą nr (...) z dnia 16.03.2018 r. Wspólnota Mieszkaniowa „(...)” w L. odwołała z zarządu D. K., G. K. i M. T., a powołała J. F. i A. M.. Uchwała nie została zaskarżona.

(bezsporne, nadto: uchwała nr (...) – k. 13)

M. T., bez uprzedniego kontaktu z zarządem Wspólnoty, sporządził projekty uchwał nr (...), (...) i chodził zbierać podpisy pod nimi. (...) uchwałami głosował M. T. i G. K..

(bezsporne, nadto: zeznania M. T. – k. 163-164v)

G. K. złożył oświadczenie, że nie podpisywał się pod uchwałami nr (...) i (...).

(dowód: pismo k. 19)

Bez podpisu G. K. uchwały nr (...) i (...) uzyskałyby 39,33 % głosów „za”.

(bezsporne)

Pomimo że M. T. uważał uchwały nr (...) i (...) za ważne i skutecznie podjęte postanowił jednak zwołać zebranie w celu podjęcia identycznych uchwał. M. T. z G. K. zwołał zebranie, żeby ponownie wybrać zarząd. W zawiadomieniu o zwołaniu zebrania, na jakie się powoływał, w porządku zebrania nie wskazano zmiany zarządu. Brak jest także dowodu że zawiadomienie doręczono wszystkim członkom wspólnoty.

(dowód: zeznania M. T. – k. 163-164v, zawiadomienie – k. 105)

#### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo było uzasadnione.

Biorąc pod uwagę, że spór we wspólnocie dotyczy składu organu uprawnionego do reprezentacji Wspólnoty w pierwszej kolejności należało ustalić kto ma prawo reprezentować pozwaną wspólnotę w niniejszym postępowaniu.

Powód przedłożył w tym celu uchwałę nr (...) z dnia 16.03.2018, z której wynikało, że w miejsce M. T., D. K. i G. K. powołano do zarządu A. M. i J. F.. Uchwała ta bezspornie nigdy nie została zaskarżona. Nie ulegało więc wątpliwości,

że zarząd w tym składzie reprezentował Wspólnotę w czasie podejmowania czynności przez M. T.. M. T. przyznał przy tym, że nie miał pełnomocnictw od członków zarządu Wspólnoty do zbierania głosów pod uchwałami ani nie konsultował ich treści z zarządem.

Do akt załączono także oświadczenie G. K., z którego wynika, że nie składał on podpisów pod majowymi uchwałami. Z uwagi na fakt, że oświadczenia tego nie można było zweryfikować w drodze przesłuchania G. K. w charakterze świadka, sąd poprzestał na dowodzie na piśmie.

Wobec oświadczenia, że G. K. nie podpisywał uchwał nr (...) i (...) należało uznać, że za wyborem M. T. do jednoosobowego zarządu jak i za udzieleniem mu upoważnienia do rozwiązania umowy z dotychczasowym administratorem i nawiązania nowej głosował jedynie M. T., który łącznie jest właścicielem 39,33 % udziałów.

Powyższe ustalenia prowadzą do wniosku, że uchwały te nie zostały podjęte, a więc nie istnieją, o czym orzeczono w punkcie 1 wyroku.

Wbrew twierdzeniom M. T. wyrażonym w toku przesłuchania, on sam również musiał uznać te uchwały za nieistniejące lub nieważne skoro podjął decyzję o podjęciu nowych, niemal identycznej treści. Opisany w zeznaniach świadków tryb zwołania zebrania na 19 lipca 2019 roku nie odpowiadał trybowi ustawowemu. Zgodnie bowiem z art. 31 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali **zebrania ogółu właścicieli lokali mogą być**, w razie potrzeby, **zwoływane przez zarząd lub zarządcę** lub zwoływane są na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej przez zarząd lub zarządcę. **Każdy z właścicieli** może zwołać **jedynie zebranie coroczne** w sytuacji **gdy zarząd** lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, **nie zwoła zebrania ogółu właścicieli lokali do końca kwartału**. Z pewnością zwołanie zebrania na 19 lipca 2019 r. nie stanowiło takiej sytuacji.

M. T. nie był więc uprawniony do jednoosobowego zwoływania zebrania, a brak jest także dowodu, że w ogóle powiadomił o nim wszystkich członków wspólnoty. Nawet gdyby powiadomienie takie zostało członkom doręczone – brak było w nim informacji o planowanych zmianach w zarządzie. Uchybienia te, choć „tylko” proceduralne miały niewątpliwym wpływ na efekt końcowy, tj. na podpisanie uchwały jedynie przez dwie osoby. Uchwała ta, jako podjęta z naruszeniem elementarnych zasad funkcjonowania Wspólnoty podlegała więc uchyleniu.

Identyczne zarzuty dotyczą uchwały nr (...) z dnia 13 września 2019 r. o upoważnieniu M. T. do rozwiązania umowy z dotychczasowym administratorem, przy czym M. T. przesłuchiwany w charakterze świadka sam oświadczył, że uchwała ta nie ma mocy, gdyż administrator sam rozwiązał umowę.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali należało orzec jak w pkt 2 i 3 wyroku.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzone koszty zostały złożone zwrot opłaty od pozwu w obu sprawach – 800 zł, zwrot opłat skarbowych od pełnomocnictw w obu sprawach – 34 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w obu sprawach – 2000 zł na podstawie § 20 w zw. z § 8 pkt 1 w zw. z §15 ust.3 pkt 1.

Na oryginale właściwy podpis.