

Sygn. I C 880/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2021 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 21 czerwca 2021 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa J. W. i M. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej S. – (...)

o uchylenie uchwały

1. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej S. – (...) nr (...) z dnia 15 czerwca 2020 r. w sprawie powołania zarządu wspólnoty;
2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej S. – (...) na rzecz powodów J. W. i M. W. kwotę 577 zł (słownie: pięćset siedemdziesiąt siedem złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn akt I C 880/20

## UZASADNIENIE

Powodowie – J. W. i M. W. wnieśli o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej S. – (...) z dnia 15 czerwca 2020 r. nr (...) w sprawie powołania zarządu wspólnoty, ewentualnie o uznanie tej uchwały za nieistniejącą. Na uzasadnienie wskazali że zaskarżona uchwała narusza szereg przepisów ustawy o własności lokali w tym jej art. 27 który określa prawa powodów do współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Podnieśli że są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) i posiadają legitymację czynną do złożenia pozwu. Wskazali że zaskarżona uchwała powoduje bezpośrednie zagrożenie interesów majątkowych powodów ponieważ osoby wybrane do zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nie powinny sprawować tej funkcji z uwagi na fakt, że prowadziłyby to do nasilenia dotychczasowego postępowania M. B.. w dalszej części uzasadnienia pozwu powodowie opisali szczegółowo konflikt jaki istnieje pomiędzy członkami Wspólnoty Mieszkaniowej. Odnośnie zaskarżonej uchwały wskazali że na dzień 15 czerwca 2020 r. zostało zwołane zebranie właścicieli lokali przez osobę nieuprawnioną, która nie była członkiem zarządu pozwanej i nie była zarządcą nieruchomości. W toku postępowania dodatkowo podnieśli, że po kontakcie telefonicznym z osobą podpisaną jako zwołujący zebranie otrzymali informację że zebranie zostało odwołane.

Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości. Podniosła przy tym, że kwestionuje zarzucane naruszenia prawa oraz naruszenie interesu prawnego powodów przez podjęcie kwestionowanej uchwały o powołaniu zarządu wspólnoty. Argumentowała, że powodowie zostali zawiadomieni o zebraniu ogółu właścicieli wyznaczonym na 15 czerwca 2020 r., o którym pisemne zawiadomienie podpisała K. K. działająca z upoważnienia właścicieli lokali posiadających ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej. Wspólnota twierdziła także, że podjęta uchwała jest zgodna z przepisami prawa materialnego, a gdyby nawet powodowie zagłosowali przeciwko tej uchwale i tak zostałyby ona skutecznie podjęta co wynika z wielkości udziałów poszczególnych współwłaścicieli we wspólnocie. Pozwana wskazała, że argumentacja powodów dotyczy głównie konfliktu z M. B. co stanowi przyczynę kwestionowania wyboru go członka zarządu. Wspólnota wyjaśniła w związku z tym że M. B. jako jeden z dwóch członków zarządu nie ma wpływu bieżące administrowanie nieruchomością wspólną. W dalszej części odpowiedzi na pozew wspólnota nakreśliła własny punkt widzenia co do konfliktów panujących we wspólnocie.

#### Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Przed podjęciem uchwały z 15 czerwca 2020 r. we Wspólnocie Mieszkaniowej S. – (...) nie doszło nigdy do wyboru zarządu. W celu umożliwienia wspólnocie podejmowania jakichkolwiek działań M. B. i J. W. byli określani jako współposiadacze konta, na które wpływały pieniądze wspólnoty. Wobec istniejących konfliktów pomiędzy M. B. a J. W. współdziałanie okazało się jednak niemożliwe. Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej dostrzegali konieczność powołania profesjonalnego zarządcy/administradora do uporządkowania spraw wspólnoty. Najczęściej jednak zarządca po krótkim czasie rezygnował lub dochodziło do sytuacji, gdy zarządca proponowany przez jedną ze stron konfliktu nie był akceptowany przez drugą stronę.

(bezsporne)

M. B. szukając zarządcy dla wspólnoty udał się do K. K. zajmującej się administrowaniem wspólnotami mieszkaniowymi. Przekonywał ją, by podjęła się administrowania wspólnotą S. – (...). Administratorka początkowo nie chciała się zgodzić uwagi na brak czasu, jednak po kilkukrotnych wizytach M. B., któremu bardzo zależało na administratorze – wyraziła wstępną zgodę.

M. B. ustalił miejsce i termin zwołania zebrania wspólnoty, na którym miała zostać przedstawiona propozycja administratora, następnie sporządził zawiadomienie o tym zebraniu i przekonał K. K., by je podpisała i przystawiła pieczętkę. Argumentował, że jeżeli zawiadomienie o zebraniu podpisze przyszły administrator to wszyscy przyjdą na zebranie.

(dowód: zeznania K. K. – k. 620v-621)

Zawiadomienia o zebraniu wskazywały na to, że mają zostać podjęte uchwały dotyczące zaległych spraw z 2018 i 2019 r., wyboru administratora, przyjęcia rocznego planu gospodarczego, ustalenia opłat i sumy ubezpieczenia nieruchomości. W porządku obrad nie przewidziano wyboru zarządu.

(bezsporne, nadto: zawiadomienie o zebraniu – k. 30)

Po zapoznaniu się z zawiadomieniem o zebraniu wrzuconym do skrzynki M. W. postanowiła porozmawiać z proponowaną administratorką. Ustaliła jej telefon i w rozmowie telefonicznej przedstawiła sytuację we wspólnocie. K. K., gdy dowiedziała się o istniejących konfliktach pomiędzy współwłaścicielami stwierdziła, że rezygnuje i prosi by traktować to jako nieaktualne. O zmianie decyzji poinformowała też M. B..

(dowód: zeznania K. K. – k. 620v-621, zeznania M. W. – k. 622v – 623v)

Po rozmowie z K. K. małżonkowie W. uznali, że zebranie jest nieaktualne, toteż na nie nie poszli. Podobną decyzję podjęli małżonkowie W., gdyż L. W. był świadkiem rozmowy M. W. z K. K. i podobnie zrozumiał informację administratorki.

(dowód: zeznania M. W. – k. 622v – 623v, zeznania L. W. – k. 621 – 621, zeznania J. W. – k. 621v – 622v)

Do dnia zebrania, 15 czerwca 2021 r., skonfliktowane strony nie rozmawiały ze sobą nt zebrania.

(bezsporne)

Na zebraniu 15 czerwca 2021 r. obecny był M. B., A. D. i D. M., którzy łącznie mieli (...) udziałów.

(bezsporne, nadto: protokół zebrania – k. 31)

Na zebraniu obecni podjęli cztery uchwały: w sprawie powołania zarządu wspólnoty, powierzenia administrowania nieruchomością Spółdzielni Mieszkaniowej (...) i ustalenie stawki za administrowanie, w sprawie realizacji robót w ramach Funduszu Remontowego oraz w sprawie wyrażenia zgody na zamontowanie wkładu kwasoodpornego.

(bezsporne, nadto: uchwały – k. 33-36)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo okazało się zasadne.

W myśl art. 25 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. 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.

Powodowie zarzucali uchwale o wyborze zarządu zarówno naruszenie przepisów prawa jak i naruszenie ich interesów. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne, jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania( tak SA w Szczecinie w wyroku z dnia 21.06.2019 r. I ACa (...)).

W pierwszej kolejności sąd rozważył zgodność podjętej uchwały z przepisami prawa. Nie ulega wątpliwości, że członkowie wspólnoty mieszkaniowej mają prawo wybrać na członka zarządu osobę spośród siebie. Ustawa nie wskazuje ilu powinno być członków zarządu („właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu”). Jedyne wymóg zawiera art. 20 ust 1 zd. ost. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z którego wynika, że członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna. Zaskarżona uchwała spełnia niewątpliwie te wymogi. Brak jest także podstaw do przyjęcia, by fakt istnienia konfliktu pomiędzy członkami wspólnoty mieszkaniowej uniemożliwiał wybór jednej ze stron konfliktu na członka zarządu.

Bez wątpienia natomiast doszło do naruszenia formalnych zasad dotyczących zwoływania zebrania. Zgodnie bowiem z art. 30 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany m.in. zwoływać zebranie ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. W wypadku gdy zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, nie zwoła zebrania ogółu właścicieli lokali w terminie, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, zebranie coroczne może zwołać każdy z właścicieli. W myśl natomiast art. 31 cyt. ustawy zebrania ogółu właścicieli lokali (...) zwoływane są na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1.

Biorąc pod uwagę, że do dnia 15 czerwca 2020 r. we wspólnocie nie doszło do wyboru zarządu zebranie coroczne miał prawo zwołać każdy z właścicieli. Każdy też mógł domagać się zwołania zebrania w trybie art. 31 ustawy. Pod zawiadomieniem o zebraniu podpisała się jednak K. K., która nie była ani członkiem zarządu ani zarządcą ani wreszcie

współwłaścicielem nieruchomości. Nie posiadała też, wbrew twierdzeniom pozwanej, pełnomocnictwa właścicieli lokali do zwołania zebrania. Nie wynikało z zawiadomienia, że działa jako czyjkolwiek pełnomocnik. Doszło więc do zwołania zebrania przez osobę nieuprawnioną.

Nadto – jak wynika z art. 32 ust 2 ustawy w zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany. W zawiadomieniu nie wskazano natomiast, że przedmiotem zebrania będzie m.in. uchwała o wyborze członków zarządu, która jest jedną z najistotniejszych decyzji każdej wspólnoty.

Zgodnie z ugruntowanym już w orzecznictwie poglądem zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały właścicieli lokali tylko wtedy, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (tak np. SA w K. w wyroku z dnia 12.10.2018 r. w sprawie V ACa (...)).

Przeprowadzone postępowanie dowodowe dało podstawę do ustalenia, że uchybienia formalne mogły mieć wpływ na wynik głosowania. Skoro bowiem pod zawiadomieniem zabrakło podpisu któregośkolwiek ze współwłaścicieli, a podpis złożył proponowany administrator powodowie mieli prawo uznać, że skoro administrator zrezygnował – do zebrania nie dojdzie. Zabrakło bowiem osoby zwołującej zebranie. Pomimo, że po rezygnacji K. K., a przed datą zebrania M. B. już podjął czynności w celu wyszukania innego administratora – nie powiadomił o tym wszystkich zainteresowanych ani nie potwierdził zwołania zebrania własnym podpisem. Nie poinformował też powodów ani małżonków W. o zamiarze podjęcia uchwały o wyborze członków zarządu. Wreszcie – mając świadomość tych uchybień formalnych – nie udał się do pozostałych współwłaścicieli po zebraniu, w trybie indywidualnego zbierania głosów by umożliwić im oddanie głosów pod uchwałami.

Wpływ uchybień formalnych na treść podejmowanych uchwał nie ogranicza się przy tym do ustalenia czy w przypadku, gdyby głosy nieobecnych oddano „przeciw” uchwała zostałaby podjęta. W niniejszej sprawie było bezsporne, że powodowie nawet głosujący jednomyślnie z małż. W. nie uzyskaliby korzystnego dla siebie wyniku. Przeprowadzając jednak zebranie pod ich nieobecność wspólnota pozbawiła ich wyrażenia swojego zdania, uniemożliwiła przedstawienie własnych propozycji co do składu zarządu, wzięcie udziału w dyskusji chociażby nt. tego jak liczny powinien być zarząd. Pominięci członkowie wspólnoty mieli też prawo przedstawić własne propozycje co do administratora wiedząc o rezygnacji K. K.. Nie bez znaczenia jest też okoliczność, że powodowie mieliby możliwość przekonania do swoich argumentów np. D. M., niezainteresowanej osobiście w pełnieniu funkcji członka zarządu, wraz z którą i małż. W. dysponowałiby sumą udziałów (...).

Konkludując - w niniejszej sprawie na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego należało uznać, że pozwana dopuściła się uchybień formalnych przy podejmowaniu uchwały o wyborze zarządu, które mogły mieć wpływ na wynik głosowania, toteż na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali w zw. z art. 30 ust. 1a tej ustawy, art. 31 b cyt. ust. a contrario, art. 32 ust. 2 cyt. ust. a contrario należało orzec jak w punkcie pierwszym wyroku.

W punkcie drugim orzeczono o kosztach postępowania mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 kpc. Na zasądzone koszty złożyła się opłata od pozwu – 200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powodów ustalone zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych – 360 zł i zwrot opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – 17 zł.

Na oryginale właściwy podpis.