

Sygn. akt II C 846/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Łodzi- II Wydział Cywilny

w składzie

Przewodniczący SSO Mariola Kaźmierak

Protokolant Marta Witek

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2015 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa A. A.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z.

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo;

2. nie obciąża powoda kosztami procesu;

3. przyznaje adwokat A. K. wynagrodzenie za udzieloną powodowi pomoc prawną z urzędu w kwocie 221,40 zł z VAT (dwieście dwadzieścia jeden złotych, czterdzieści groszy) i nakazuje wypłacić tę kwotę ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi.

**Sygn. akt II C 846/14**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 4 czerwca 2014 r., skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z., A. A. wniósł o uchylenie uchwały tejże Wspólnoty z dnia 17 marca 2014 roku w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności i udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. Powód wniósł także o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych .

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest właścicielem lokalu mieszkaniowego nr (...) na nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Z.. Dla nieruchomości tej ustanowiony został przez Sąd Rejonowy w Zgierzu zarządca przymusowy w osobach - M. M., T. M. i B. M. wspólników (...) spółka cywilna (...) z siedzibą w Ł.. Na zebraniu ogółu właścicieli, które odbyło się w dniu 17 marca 2014 oraz częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów właściciele nieruchomości podjęli uchwałę nr (...)w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności i udzielenia absolutorium za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. Uchwałą tą właściciele lokalu zatwierdzili sprawozdanie z działalności wspólnoty oraz udzielili zarządcy przymusowemu absolutorium.

Zdaniem powoda przedmiotowa uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, gdyż sprawozdanie zostało sporządzone w sposób błędny i nie odpowiada wymogom, jakie powinien spełniać taki dokument - jest zbyt ogólne i zawiera szereg błędów oraz omyłek pisarskich. Powód wskazał także na naruszenie

przepisów dotyczących zwoływania zebrań właścicieli lokalu, gdyż powiadomiony został o nim 14 marca 2014 r., czyli na trzy dni przed terminem zebrania.

(pozew k. 8-10)

W odpowiedzi na pozew z dnia 10 października 2014 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa i obciążenie powoda kosztami postępowania. W uzasadnieniu wskazała, że ustawa o własności lokali nie wprowadza żadnych regulacji na temat formy i zawartości sprawozdania składanego właścicielom przez zarządcę. Wskazano także, że sprawozdania składane są w takiej samej formie i treści od 2005 r. i nie były dotychczas przedmiotem zastrzeżeń, w tym także Sądu Rejonowego w Zgierzu, któremu także są składane. Pozwana podniosła także, że powód nie sprecyzował, na czym miałyby polegać zarzucane błędy w sprawozdaniach finansowych. Pozwana wskazała także, że zaproszenie na zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej zostało wysłane pełnomocnikowi powoda w dniu 6 marca 2013 r., zachowany został zatem termin określony w ustawie o własności lokali.

(odpowiedź na pozew k. 40-41)

W piśmie procesowym z dnia 12 listopada 2014 r. powód podniósł, iż jego zdaniem sprawozdania powinny być formułowane w sposób jasny i zrozumiały dla każdego. Sposób ich przedstawienia przez pozwaną nie pozwalał bowiem na weryfikację danych, co mogło mieć wpływ na wynik głosowania. Wskazał także, że już wcześniej zgłaszał zastrzeżenia, co do sposobu sprawozdania zarządu nad nieruchomością. Dodatkowo podniósł także, że zebrania wspólnoty mieszkaniowej odbywają się w miejscu, do którego jako osoba niepełnosprawna i poruszająca się na wózku nie ma dostępu. Także dokumenty księgowe stanowiące podstawę do sporządzania sprawozdania finansowego do są wglądu w siedzibie zarządcy w Ł.. Ponadto powód zażądał uzupełnienia i sprostowania protokołu z zebrania Wspólnoty z dnia 17 marca 2014 roku w sposób w tymże piśmie szczegółowo wskazany.

(pismo przygotowawcze k. 68- 74)

Na rozprawie z dnia 13 maja 2015 roku pełnomocnik z urzędu powoda wniósł o przyznanie mu kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi oświadczając, iż koszty te nie zostały pokryte w żadnej części.

(protokół skrócony k- 173)

### **Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

A. A. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym w Z. przy ulicy (...). Powód jest osobą niepełnosprawną i porusza się na wózku.

Na nieruchomości położonej przy ul. (...) jest wyodrębnionych 88 lokali. Ma ona urządzoną księgę wieczystą o numerze (...).

(bezsporne, wydruk z elektronicznej księgi wieczystej k- 98-105)

Postanowieniem z dnia 27 stycznia 2005 roku w sprawie I Ns 637/04 Sąd Rejonowy w Zgierzu ustanowił dla nieruchomości zarządcę przymusowego w osobach M. M., T. M. i B. M. wspólników (...) spółka cywilna (...) z siedzibą w Ł..

(niesporne, kserokopia postanowienia k- 16)

W dniu 17 marca 2014 r. o godzinie 17.00 w Gimnazjum nr 2 położonym w Z. przy ul. (...) (po drugiej stronie ulicy) odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...). Jednym z punktów obrad było podjęcie uchwały zatwierdzającej sprawozdania zarządu z działalności wspólnoty oraz sprawozdania finansowego za 2013 rok., a także udzielenie absolutorium zarządowi. W zebraniu Wspólnoty uczestniczył kurator powoda – M. T., posiadający jednocześnie pełnomocnictwo od powoda.

(bezsporne, protokół z zebrania k- 158-159)

Na tym zebraniu oraz częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęta została uchwała nr 1/2014 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności i udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za okres 01.01.2013 – 31.12.2013 r. Za przyjęciem uchwały głosowało 86,3 % głosujących ( 2067,86/3176,09), przeciwko zaś 9,37% (224,58/3176,09 ) głosujących., zaś wstrzymało się od głosu 4,33 % (103,48/3176,09).

(bezsporne, uchwała k. 45, lista głosujących k-47-50, sprawozdanie k- 46)

Na tymże zebraniu kurator powoda M. T. zauważył błąd w dacie sprawozdania oraz zwrócił się do zarządcy o dodatkowe informacje oraz dokumenty związane ze sprawozdaniem finansowym. Uzyskał je w dniu 16 maja 2014 roku. Zgłosił także propozycję przełożenia głosowania nad uchwałą na inny termin. Propozycja nie spotkała się jednak z poparciem pozostałych uczestników zebrania. Pozostali współwłaściciele nie życzyli sobie dodatkowych dokumentów.

(bezsporne, zeznania M. T. k. 140 odw ., 00:55:22, pokwitowanie k- 156 , zeznania I. T. 00:07:59-00:14:50 E. R. 01:00:3901:19:15 )

O terminie zebrania powód został powiadomiony listem poleconym za pośrednictwem kuratora w dniu 14 marca 2014 r. Powód, podobnie jak inni członkowie Wspólnoty, otrzymał zaproszenie na zebranie informujące o jego terminie, miejscu i planowanym porządku obrad. W treści zaproszenia zawarto informację, iż projekty uchwał oraz dokumenty stanowiące podstawę do rozliczenia nieruchomości znajdują się do wglądu właścicieli w siedzibie firmy (...) przy ul. (...). Do zaproszenia załączone było sprawozdanie .

(potwierdzenie odbioru k. 150, zeznania M. T. k.140 00:32:10 i M. Ś. 00:19:49, E. R. 01:00:3901:19:15, zeznania powoda k- 173 - 00:11:59 )

Po zebraniu członkowie wspólnoty zostali powiadomieni pisemnie o wynikach głosowania i podjętych uchwałach. Powód otrzymał takie pismo w dniu 16 maja 2014 .

( pokwitowanie k- 156)

Powyższych ustaleń Sąd dokonał w oparciu o załączone do akt dokumenty, zeznania świadków oraz powoda. Stan ten co do zasady był niesporny pomiędzy stronami. Spór ograniczył się do prawnej oceny prawidłowości zawiadomienia o zebraniu i podjęcia samej uchwały.

Sąd pominął, jako nie przydatne dla potrzeb rozstrzygnięcia, zeznania świadka L. L. księgowej zatrudnionej przez zarządcę, która nie sporządzała sprawozdania kwestionowanego przez powoda i nie posiadała wiedzy dotyczącej przedmiotu sporu. Zeznania świadka dotyczyły ogólnych zasad księgowania. Sąd pominął także zeznania świadka G. K. z tych samych powodów. Świadek nie będący właścicielem lokalu posiadał bardzo ogólną wiedzę o procedurach powiadamiania o zebraniach wspólnoty i nie pamiętał szczegółów związanych z podjęciem sprornej uchwały.

Wreszcie też Sąd pominął te dokumenty złożone przez powoda oraz część jego zeznań, które dotyczyły podejmowania przez Wspólnotę innych , niż zaskarżona uchwał, czy też decyzji. Stanowią one bowiem wyraz negatywnej oceny działalności zarządcy przez powoda. Niniejszy proces nie ma tak ogólnego charakteru , lecz dotyczy jedynie zaskarżonej uchwały. Oceny ogólnej prawidłowości działań zarządcy dokonuje Sąd Rejonowy w Zgierzu, który go ustanowił.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Podstawę roszczenia powoda stanowi przepis art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 Nr 85 poz. 388), zgodnie z którym 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. W myśl ust. 1a tegoż przepisu powództwo takie może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 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 ustawy o własności lokali przyznaje każdemu z właścicieli – członków wspólnoty mieszkaniowej prawo zaskarżenia uchwały do sądu. W praktyce uprawnienie to polega w zasadzie na wytoczeniu powództwa o uchylenie uchwały. Wskazany w wymienionym wyżej przepisie sześciotygodniowy termin jest terminem zawitym, po jego upływie prawo wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wygasa, a wytoczone powództwo podlega oddaleniu przez Sąd z urzędu. Upływ tego terminu powoduje skutek w postaci utraty prawa do zaskarżenia uchwały mocy prawa – bez potrzeby powoływania się na stosowny zarzut. Sąd uwzględnia ten upływ czasu z urzędu. Uchwała zatem wspólnoty mieszkaniowej podjęta z naruszeniem przepisów staje się wiążąca, jeżeli w ciągu 6 tygodni nie zaskarżono jej do sądu. Potem może być zdyskwalifikowana tylko z powodu bardzo rażących uchybień (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie o sygn. akt, I CK 336/06)

Przepis art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali poprzez określenie terminu do zaskarżenia uchwały, stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia. Po upływie wskazanego w nim terminu wykluczone jest wskazywanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy (tak też wyrok SA w Krakowie z dnia 19 lutego 2004 r. I ACa 1297/03)

Bieg 6-tygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej rozpoczyna się w dniu jej podjęcia na zebraniu ogółu właścicieli albo od powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały zbieranej w drodze indywidualnego zbierania głosów. Jeżeli uchwała była podjęta na zebraniu nie ma znaczenia, czy właściciel był w sposób prawidłowy powiadomiony o zebraniu wspólnoty ani czy w nim uczestniczył, jak również kiedy o uchwale takiej się dowiedział. Dla ustalenia, czy powództwo zostało wniesione w terminie istotne jest jedynie, czy w określonym terminie podjęta została uchwała. Od tego momentu biegnie bowiem termin do jej zaskarżenia dla wszystkich członków wspólnoty – zarówno tych obecnych jak i nie (por. wyrok SA w Gdańsku z 7 lutego 2014 r. w sprawie o sygn. akt. V ACa 791/13).

W rozpoznawanej sprawie uchwała była podjęta w mieszany sposób – na zebraniu i w drodze indywidualnego zbierania głosów. Ponieważ jednak powód został o zebraniu powiadomiony i był na nim obecny jego pełnomocnik oraz oddał głos należy uznać że termin do zaskarżenia uchwały zaczął biec od daty jej podjęcia. Powództwo zostało wytoczone po upływie przewidzianego w ustawie terminu, w związku z czym podlegało ono oddaleniu w całości. Zaskarżona uchwała podjęta została 17 marca 2014 r., powinna być zatem zaskarżona najpóźniej do dnia 28 kwietnia 2014 r. Powództwo o uchylenie uchwały zostało wytoczone dopiero w dniu 4 czerwca 2014 r., zatem już po upływie terminu na jej zaskarżenie. Jak to już zostało podniesione powód został powiadomiony, za pośrednictwem ustanowionego dla niego kuratora, o zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 14 marca 2014 r., a zatem wiedział o tym, że zebranie takie się odbędzie. Wiedział także o podjęciu zaskarżonej uchwały, gdyż kurator powoda był obecny na zebraniu, na którym podjęto zaskarżoną uchwałę. Mimo, iż ustawodawca nie uzależnia biegu terminu przewidzianego w art. 25 ustawy o własności lokali od powzięcia wiadomości o podjęciu uchwały, należy zauważyć, że powód miał realną możliwość wystąpienia z powództwem o uchylenie takiej uchwały w ustawowym terminie.

Nawet jednak gdyby przyjąć, iż termin do zaskarżenia uchwały jako częściowo podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów biegnie od doręczenia jej wraz z dokumentacją kuratorowi powoda tj. od 16 maja 2014, powództwo jako bezzasadne podlegałoby oddaleniu.

Powód wskazał dwie podstawy zaskarżenia uchwały nr (...). Po pierwsze, uchybienia formalne, polegające na zbyt późnym powiadomieniu o terminie zebrania, czyli naruszeniu terminu przewidzianego w art. 32 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zgodnie z tym przepisem, właściciele lokali powinni być powiadomieni o terminie, miejscu i porządku obrad zebrania przynajmniej na tydzień przed takim zebraniem.

Należy podzielić pogląd, że uznanie uchwały za bezwzględnie nieważną jedynie z powodu wadliwego zawiadomienia o terminie zebrania wspólnoty jest nieuzasadnione i może źle służyć wspólnotom mieszkaniowym. W doktrynie przyjmuje się, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwości postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Nieprawidłowości w zwołaniu zebrania właścicieli wspólnoty mieszkaniowej mogą być uznane za zasadną przyczynę ich unieważnienia jedynie w sytuacji, gdy kwestionujący wykazał, iż miały wpływ na treść uchwał podjętych w trakcie zebrania (por. wyrok SN z dnia 11 stycznia 2007 r. w sprawie o sygn. akt. II CSK 370/06)

Powód nie wykazał w jaki sposób naruszenie terminu miało wpływ na treść uchwały. Należy także zauważyć, że mimo naruszenia przewidzianego w ustawie terminu, kurator powoda uczestniczył w zebraniu i na podstawie udzielonego mu pełnomocnictwa głosował nad uchwałą. Wydaje się, że podstawowym celem wprowadzenia obowiązku zawiadamiania o terminie zebrania przynajmniej z tygodniowym wyprzedzeniem, jest umożliwienie członkom wspólnoty uczestniczenie w zebraniach wspólnoty. Skoro kurator powoda M. T. uczestniczył w zebraniu w dniu 17 marca 2014, uznać należy, że nie wykazano przesłanki uznania uchwały za bezskuteczną na podstawie naruszenia przepisów formalnych o zwoływaniu zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej. Tym bardziej, że w przypadku skarżonej uchwały, oprócz głosowania na zebraniu, miało miejsce indywidualne zbieranie głosów, co umożliwiło także nieobecnym członkom wspólnoty na oddanie głosów i sanowało ewentualne naruszenie terminu z art. 32 ustawy o własności lokali.

Drugą wskazaną przez powoda podstawą zaskarżenia uchwały, było naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Przy ocenie tej podstawy Sąd weryfikuje zasadność powództwa oceniając celowość, gospodarność i rzetelność decyzji wspólnoty wyrażonej w uchwale. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 9 maja 2013 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 214/13, głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Powód i w tym zakresie nie wykazał jakoby zaskarżona uchwała zasady te naruszała. Powołał się jedynie dość ogólnie na formalne uchybienia w zakresie omyłek pisarskich oraz wpisania wydatków i przychodów w nieodpowiednich pozycjach księgowych. Mimo otrzymania dodatkowych dokumentów od zarządcy, powód nie wskazał żadnych konkretnych zarzutów dotyczących braku celowości czy braku gospodarności decyzji związanych ze sprawowaniem zarządu nad nieruchomością.

Powoływanie zaś w toku procesu, jakoby zasady takie naruszała uchwała nr (...)o wyrażeniu zgody na użyczenie od gminy działki dla potrzeb wspólnoty, należy uznać za chybione. Ta uchwała nie była bowiem przedmiotem zaskarżenia i oceny sądu. Zarzut ten, jak i inne, pojawił się dopiero w piśmie pełnomocnika powoda z dnia 12 listopada 2014 roku a zatem na długo po przekroczeniu terminu do zaskarżenia uchwały. Zgodnie bowiem ze stanowiskiem powołanym wyżej oznaczenie przez ustawodawcę terminu zawitego oznacza brak możliwości powoływania nowych zarzutów po upływie tego terminu. Jako sprekludowany i dodatkowo nie znajdujący żadnej podstawy uznać należało także wnioszek zawarty w powyższym piśmie o dokonanie zmian w protokole zebrania.

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił powództwo.

Z uwagi na ciężką sytuację finansową powoda, który jest osobą niepełnosprawną i utrzymuje się jedynie z renty, Sąd na podstawie art. 103 k.p.c. nie obciążył powoda kosztami procesu.

Powód był zwolniony przez Sąd od kosztów sądowych w całości oraz korzystał w toku postępowania z pomocy (...). Sąd przyznał pełnomocnikowi powoda i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 221,40 zł. z tytułu wynagrodzenia, obejmującą także podatek od towarów i usług ustaloną na podstawie § 11ust. pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokacie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. 2002 nr 163 poz. 1348) .