

## UZASADNIENIE

A. D. (1) i I. N. wystąpili w dniu 22 kwietnia 2020 roku z powództwem o uchylenie uchwały właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy Alei (...) podjętej w dniu 12 marca 2020 roku, opatrzonej numerem (...) a dotyczącej odwołania dotychczasowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej i powołania nowego zarządu.

Zaskarżonej przez siebie uchwale powodowie zarzucili:

- brak poinformowania wszystkich właścicieli lokali o „trybie i sposobie” podjęcia uchwały,
- „możliwość wprowadzenia w błąd uczestników głosowania”, tj. M. S. i A. C.,
- przedstawienie powodom treści uchwały dopiero w dniu 7 kwietnia 2020 roku,
- to, że wybrani zaskarżoną uchwałą członkowie nowego zarządu wspólnoty nie gwarantują należytego dbania o interes wspólnoty.

(pozew - k. 4-6)

W odpowiedzi na wyżej opisany pozew pozwana Wspólnota mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa.

(odpowiedz na pozew - k. 67-76)

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

A. i A. D. (2) są właścicielami lokalu numer (...) w budynku przy Al. (...) w Ł. – prawo własności jest składnikiem ich majątku wspólnego.

I. N.- oraz M. N. są właścicielami lokali o numerach (...) i (...) w wyżej wskazanym budynku – prawo własności tych lokali jest składnikiem ich majątku wspólnego.

Do dnia 11 marca 2020 roku w skład zarządu wspólnoty mieszkaniowej wyżej opisanej nieruchomości wchodził powodowie oraz A. C. (2).

(okoliczności niesporne, wpisy w księgach wieczystych o numerach podanych w wydruku k. 9-10 akt sprawy, zeznania świadka I. J. k. 217)

Zebranie roczne właścicieli lokali w 2020 roku nie odbyło się z uwagi na zagrożenie epidemiologiczne.

(przesłuchanie A. D. (1) k. 218)

W dniu 12 marca 2020 roku w trybie indywidualnego zbierania głosów została podjęta uchwała właścicieli lokali o odwołaniu dotychczasowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej oraz o powołaniu nowego zarządu w składzie: M. G., A. C. (2), P. K. (1). Za podjęciem uchwały głosowali: P. K. (1) jako pełnomocnik właścicieli lokali numer (...) (właściciele A. K. (1), W. K.), M. G. jako współwłaściciela lokalu numer (...) i pełnomocnik pozostałych współwłaścicieli, A. C. (2) jako właściciel lokalu numer (...) oraz M. S. (2) jako współwłaściciel lokalu numer (...) i pełnomocnik drugiego ze współwłaścicieli lokali. Uchwałę przyjęto większością głosów 537/1000.

(tekst uchwały z wynikami głosowania k. 20-21, pełnomocnictwa k. 200, 201-204, 224-226, zeznania świadka A. K. (2) – protokół rozprawy z dnia 9 kwietnia 2021 roku, 31 -35 minuta, przesłuchanie P. K. (1) k. 220)

Pozostali właściciele lokali nie wzięli udziału w głosowaniu, nie przekazano im listy głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów.

(przesłuchanie powoda k. 219, przesłuchanie A. C. (2) w imieniu pozwanej wspólnoty, protokół rozprawy z dnia 25 listopada 2021 roku, 10-23 minuta)

W dniu 7 kwietnia 2020 roku dotychczasowy administrator nieruchomości wspólnej, I. J., przesłała pocztą elektroniczną każdemu z powodów tekst wyżej przywołanej uchwały z listą wyników głosowania, które otrzymała w tym samym dniu od pełnomocnika nowego zarządu wspólnoty.

(wydruk treści wiadomości przesłanych pocztą elektroniczną k. 19; zeznania świadka I. J. k. 217, przesłuchanie powoda k. 219)

Zgłoszony przez pozwaną wspólnotę dowód z zeznań świadka J. S. podlegał pominięciu jako niedotyczący okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (k. 178). Dowód z przesłuchania powódki I. N. podlegał pominięciu na podstawie art. 302 §1 k.p.c. z uwagi na jej nieusprawiedliwione niestawiennictwo na rozprawie w dniu 4 października 2021 roku (k. 218), z kolei dowód z przesłuchania M. G. pominięto z tego samego względu postanowieniem wydanym na kolejnej rozprawie (k. 240).

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

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 716) 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. Art. 23 tej samej ustawy stanowi o tym, że 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 (ust. 1). Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.(art. 23 ust. 2).

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że powodowie – z których każdy jest współwłaścicielem lokalu położonego w wyżej opisanym budynku mieszkalnym – byli uprawnieni do wystąpienia z powództwem w sprawie niniejszej. Każdy ze współwłaścicieli lokalu jest uprawniony do podjęcia tego rodzaju czynności z mocy art. 209 k.c. (czynność taką należy uznać za zmierzającą do zachowania wspólnych praw współwłaścicieli danego lokalu). Co więcej, z mocy art. 36 §2 k.r.o. każdy z małżonków może dokonywać samodzielnie czynności z zakresu zarządu majątkiem wspólnym małżonków. Legitymacja procesowa czynna po stronie powodów nie była zresztą kwestionowana przez stronę pozwaną. Strona pozwana nie kwestionowała także i tego, że powodowie wytoczyli powództwo w niniejszej sprawie z zachowaniem terminu ustawowego wynikającego z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, tj. terminu 6 tygodni od dnia powiadomienia powodów o treści zaskarżonej uchwały (termin ten należy liczyć od 7 kwietnia 2020 roku).

Powodowie nie kwestionowali tego, że zaskarżona uchwała została skutecznie podjęta, tj. tego, że za podjęciem tej uchwały głosowali właściciele lokali łącznie dysponujący większością udziałów w nieruchomości wspólnej. Okoliczność tę potwierdza treść listy głosowania, z której wynika, że za podjęciem uchwały opowiedzieli się właściciele lokali łącznie dysponujący sumą udziałów w nieruchomości wspólnej wynoszącą 537/1000. P. K. (1) reprezentujący w głosowaniu A. i W. K. (właściciele lokali numer (...)), M. G. reprezentująca w głosowaniu innych niż ona współwłaścicieli lokali numer (...) oraz M. S. (2) reprezentująca także drugą współwłaścicielkę lokalu numer (...)) dysponowali pełnomocnictwami pochodzącymi od właścicieli lokali.

Zarzuty sformułowane przez powodów w odniesieniu do zaskarżonej uchwały należy podzielić na 2 grupy. Pierwsza grupa zarzutów dotyczyła procedury podjęcia zaskarżonej uchwały i poinformowania o jej treści właścicieli lokali. W tym zakresie najistotniejsze znaczenie ma zarzut dotyczący tego, że nie umożliwiono udziału w głosowaniu

przeprowadzonym w trybie tzw. obiegowym (polegającym na indywidualnym zbieraniu głosów) właścicielom lokali innych niż lokale o numerach (...). Zarzut ten w zakresie dotyczącym okoliczności faktycznych, na których jest oparty, znajduje potwierdzenie w zebranych materiale dowodowym, z którego wynika, że ani powodom i ich współmałżonkom (tj. właścicielom lokali nr (...), (...)) ani właścicielom lokali o numerach (...) i lokalu użytkowego (1u) nie dostarczono listy do głosowania umożliwiającej indywidualne oddanie głosu. Sytuację taką należy uznać za uchybienie proceduralne, podobnie jak to, że indywidualne zbieranie głosów nie zostało poprzedzone wyraźną decyzją ówczesnego zarządu wspólnoty co do takiego sposobu głosowania (z mocy art. 21 ust. 1 ustawy to zarząd wspólnoty „kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej”).

Zarazem jednak podzielić należy – jako utrwalony w orzecznictwie sądowym – pogląd dotyczący interpretacji art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym niezapewnienie wszystkim właścicielom lokali udziału w głosowaniu nad uchwałą podejmowaną w trybie indywidualnego zbierania głosów (podobnie jak inne uchybienia natury proceduralnej w głosowaniu nad daną uchwałą) może uzasadniać uchylenie przez sąd uchwały, jeżeli miało to lub mogło mieć wpływ na jej treść (por. uchwałę SN z dnia 27 lutego 2020 roku, III CZP 59/19 oraz przywołane w jej uzasadnieniu wcześniejsze orzecznictwo). Brak jest w okolicznościach niniejszej sprawy podstaw do przyjęcia, że fizyczne przedstawienie (dostarczenie) listy do głosowania indywidualnego nad opisaną wyżej uchwałą także właścicielom wyżej wymienionych lokal (w tym powodom) zmieniloby ostateczny wynik głosowania nad uchwałą – polegający na tym, że za zamianą składu osobowego zarządu wspólnoty głosowali (osobiście lub przez pełnomocników) właściciele lokali łącznie dysponujący większością udziałów w nieruchomości wspólnej. W toku postępowania nie wykazano tego, aby A. C. czy M. S. głosowali za przyjęciem uchwały działając pod wpływem jakiegokolwiek „wprowadzenia w błąd”. Z kolei samo zastosowanie „obiegowego” (tj. polegającego na indywidualnym zbieraniu głosów) trybu głosowania nad uchwałą nie było przez powodów kwestionowane, a jego obiektywnym uzasadnieniem był stan prawny związany z ograniczeniami epidemiologicznym wprowadzonymi na terenie całej Polski w marcu 2020 roku. Dostarczenie powodom tekstu uchwały z wynikami głosowania dopiero w dniu 7 kwietnia 2020 roku można uznać za nieuzasadnione opóźnienie po stronie nowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej, jednakże z oczywistych przyczyn nie miało ono wpływu na wynik głosowania nad uchwałą.

Innego rodzaju jest ostatni z zarzutów sformułowanych przez powodów w pozwie, tj. zarzut, jakoby wybrani zaskarżoną uchwałą członkowie nowego zarządu wspólnoty nie gwarantowali należytego dbania o interes wspólnoty – co należy w kontekście art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali potraktować jako zarzut, zgodnie z którym wybór takiego składu zarządu wspólnoty narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i zagraża obiektywnie uzasadnionym interesom pozostałych właścicieli lokali. Podkreślić należy, że ocena uchwały pod kątem tych kryteriów musi być dokonana wedle stanu rzeczy istniejącego i znanego właścicielom lokali w dacie podjęcia uchwały (12 marca 2020 roku), a nie w oparciu o późniejsze zdarzenia (tj. faktyczny sposób realizowania obowiązków przez nowy zarząd wspólnoty po dniu 12 marca 2020 roku). W świetle ustalonego w niniejszym postępowaniu stanu rzeczy istniejącego na dzień 12 marca 2020 roku brak jest obiektywnie uzasadnionych podstaw do przyjęcia, że wybór nowego składu zarządu wspólnoty naruszał zasady prawidłowego (racjonalnego) zarządzania nieruchomością wspólną lub zagrażał interesom (ekonomicznym lub innym) właścicieli lokali. Co do zasady większość właścicieli lokali (ustalona w sposób określony w ustawie) ma prawo w każdym czasie zmienić skład zarządu wspólnoty. Sam fakt, że część spośród pozostałych właścicieli lokali nie zgadza się z taką zmianą, nie oznacza jeszcze, iż zostały naruszone ich interesy w rozumieniu, w jakim kryterium takim posłużono się w treści art. 25 ust. 1 ustawy. Również sama w sobie okoliczność, że wybrany na członka zarządu P. K. (1) lub siostra wybranej na tę funkcję M. G. (E. C.) byli lub są stronami sporu sądowego z udziałem wspólnoty mieszkaniowej nie oznacza, że ich wybór narusza interesy pozostałych właścicieli lokali – z tym zastrzeżeniem, że członek zarządu wspólnoty, który znajduje się w takiej sytuacji nie może reprezentować wspólnoty w takim sporze (powinni to robić pozostali członkowie zarządu, których taka sytuacja nie dotyczy). Podkreślić należy to, że sprawa sądowa, w której P. K. (1) pozwał wspólnotę mieszkaniową (I C 476/15) zakończyła się prawomocnie w pierwszym kwartale 2017 roku. W dacie podjęcia zaskarżonej uchwały była w toku sprawa sądowa z powództwa siostry M. G. (E. C.), jednakże pozwaną wspólnotę mogli w tej sprawie reprezentować (bez zarzutu konfliktu interesów) pozostali dwaj członkowie nowego zarządu (A. C., P. K.). Sprawa to dotyczyła przewrócenia się E. C. na nierównej nawierzchni nieruchomości wspólnej, a pozwane było także towarzystwo

ubezpieczeń ubezpieczające pozwaną wspólnotę mieszkaniową, które nie złożyło apelacji od wyroku wydanego w tej sprawie (I C 1111/16), co pośrednio potwierdza, że nie był on obiektywnie krzywdzący dla pozwanej wspólnoty.

Ze względów wyżej wskazanych powództwo wytoczone w sprawie niniejszej podlegało oddaleniu.

Na podstawie art. 98 §1 i 1<sup>1</sup> k.p.c. należało zasądzić od każdego z powodów na rzecz strony pozwanej po połowie kwoty kosztów zastępstwa procesowego strony pozwanej (360 zł : 2), wraz z odsetkami ustawowymi od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty – wysokość kosztów zastępstwa ustalono na podstawie §8 ust. 1 pkt 1) w związku z §20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800).

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia doręczyć powodowi A. D. z pouczeniem o terminie 2 tygodni na złożenie apelacji.

Dnia 22 XII 2021 roku