

Sygn. akt **IC 1060/15**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 kwietnia 2016r.

Sąd Okręgowy w Płocku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący – SSO Małgorzata Tetkowska

Protokolant: sekretarz sądowy Izabela Bending

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 marca 2016r.

z powództwa Z. Ż.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) ABC w P.

o uchylenie uchwały

1. uchyla uchwałę nr 1 z 2015r. w przedmiocie „udzielenia zarządcy absolutorium za 2014r.”;
2. zasądza od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) ABC w P. na rzecz powoda Z. Ż. kwotę 200zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania poniesionych w sprawie .

IC 1060/15

UZASADNIENIE

Z. Ż. wystąpił przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w P. przy ul. (...) ABC o uchylenie uchwały nr 1 z dnia 7 kwietnia 2015r.. w sprawie udzielenia zarządowi absolutorium za 2014r.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż zebranie prowadził Z. D. (1) pełniący funkcję zarządu Wspólnoty, który nie udzielił odpowiedzi na trudne pytania : w jaki sposób wybiera wykonawców robót i dlaczego takich drogich, dlaczego wadliwie został położony chodnik. Zdaniem powoda prowadzący zebranie doprowadził do zamieszania i w ten sposób trudno jest określić ilość osób oddających głosy, kto liczył te głosy, a nadto uchwała ta nie została podjęta większością głosów liczonych wg udziałów . Ponadto powód zakwestionował także wydatki zarządu, które jego zdaniem nie powinny obciążać Wspólnoty. Zarzucił także zarządowi , że członkowie Wspólnoty nie dysponują treścią przedmiotowej uchwały.

W odpowiedzi na pozew pozwana wspólnota wniosła o oddalenie powództwa i obciążenie powoda kosztami postępowania w sprawie wskazując, że zarzuty powoda są bezzasadne – k. 14 -16.

Postanowieniem z dnia 7 sierpnia 2015r. Sąd Okręgowy w (...) oddalił wniosek powoda o zabezpieczenie powództwa.- k. 65

Sąd ustalił, co następuje :

Powód jest właścicielem jednego z lokali mieszkalnych, znajdujących się na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) ABC tworzących pozwaną wspólnotę mieszkaniową. Do Z. Ż. i jego żony W. Ż. należy lokal położony w P. przy ul. (...) (udział (...)).

Dowód: zawiadomienie z Sądu Rejonowego w (...) k. 4

Wspólnota składa się z 75 lokali . Nie ma właściciela , który byłby właścicielem więcej niż jednego lokalu / bezsporne/. Wspólnota na zebraniu w 14 września 2000r. przyjęła regulamin wspólnoty. W § 11ust.2 regulaminu określono, iż uchwały zapadają w głosowaniu jawnym,, większością głosów oddanych przez właścicieli lokali liczoną wg wielkości udziałów- a na każdy wyodrębniony lokal przypada 1 udział (1 głos).

Dowód : regulamin k. 19- 22 , akt notarialny k. 100 - 101

8 kwietnia 2002r. Wspólnota podjęła uchwałę o wyborze zarządu w osobie Z. D. (1) i określiła wynagrodzenie dla zarządu w kwocie 2.000zł brutto oraz uchwałę na mocy której upoważniła dwóch przedstawicieli Wspólnoty : W. S. i K. D. do zawarcia umowy zlecenia o sprawowaniu zarządu przedmiotową nieruchomością ze Z. D. (1).

Dowód: akt notarialny k. 91v i k.92

W dniu 22 kwietnia 2002r. została podpisana przez Wspólnotę umowa o sprawowanie zarządu przedmiotową nieruchomością , w której określony został zakres czynności zwykłego zarządu .

Dowód: umowa k. 93 -95, § 3 umowy k. 92v

W 21 marca 2014r. Wspólnota podjęła uchwałę nr 2 o wyrażeniu zgody na dodatki do wynagrodzenia zarządu w postaci : 200zł za miesiąc za rozliczanie węzła ciepłowniczego i 60zł za miesiąc tytułem przejazdów począwszy od dnia podjęcia uchwały .

Dowód: uchwała k. 110t

Zawiadomienie o zebraniu w celu podjęcia uchwały w przedmiocie sprawozdania za rok 2014 i „ pokwitowanie odbioru rozliczenia za w/w rok” członkowie wspólnoty pokwitowali osobiście. Zebranie zostało zwołane przez zarząd wspólnoty.

Dowód: zawiadomienie o zebraniu k. 24 i k. 28-29

Zebraniu przewodniczył zarządca Z. D. (1) / bezsporne/.

Dowód: § 14ust 3 regulaminu k. 21

W dniu 7 kwietnia 2015r. odbyło się zebranie wspólnoty w przedmiocie podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2014r. i udzielenia absolutorium zarządy Wspólnoty . Projekt uchwały był wywieszony na tablicach ogłoszeń w lokalach wspólnoty.

Dowód: zeznania świadka Z. A. 00.18.28.

W zebraniu uczestniczyło 24 właścicieli . Listy obecności nie podpisał J. B., który uczestniczył w zebraniu.

Dowód: lista obecności k. 34- 39, przesłuchanie pozwanego Z. D.

Na zebraniu w dniu 7 kwietnia 2015r. poddano głosowaniu uchwałę nr 1 o następującej treści „ członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej udzielają zarządcy absolutorium za 2014r. : uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia”. W głosowaniu brało udział 24 właścicieli.Za przyjęciem uchwały głosowało 18 ,przeciw 2 i wstrzymało się od głosu 2 właścicieli

Dowód protokół z zebrania wspólnoty k. 17, uchwała nr 1 k. 38

Zebranie właścicieli nie wybrało komisji skrutacyjnej/ bezsporne/.

Głosowanie było jawne, odbywało się przez podniesienie rąk. Liczbę głosów liczył zarządca Z. D. (1), Z. A. (2) i „ktoś jeszcze”. Głosowano 1 lokal – 1 głos. Protokół zebrania sporządzała, jak „zwykle, niezmiennie od istnienia Wspólnoty” Z. A.

Dowód: zeznania świadka Z. A. 00.14.04 i 00.18.28, pozwanego z. D.

Uchwała o przyjęciu sprawozdania finansowego za 2014r. i udzielenia absolutorium za 2014r - uchwała nr 1 z 7 kwietnia 2015r., była także głosowana w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniu 2 lipca 2015r.. W tym trybie głosowało 32 właściciele lokali podpisując się na liście z określeniem swojego stanowiska „za”, „przeciw” lub „wstrzymuję się”. W tym trybie za przyjęciem uchwały było 31 właścicieli, przeciw 0 i wstrzymał się od głosu 1 właściciel. D

Dowód: lista głosujących k. 40- 42

Głosowanie w tym trybie zostało przeprowadzone po doręczeniu odpisu pozwu pozwanemu.

Dowód : data odpowiedzi na pozew k. 14

W sprawozdaniu finansowym za 2014r. zarządca wskazał, iż przychody **wyniosły 486.753zł** (w tym opłaty bieżące na pokrycie kosztów zarządu wyniosły 368.925,38zł, inne przychody 117.827,62zł), **a wydatki 484.701,24zł** (w tym opłaty za dostawę energii, wody, ciepłej wody, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości – 374.081,93zł, opłata za dostawę gazu 15.949,30zł, ubezpieczenia podatki i inne opłaty publicznoprawne -3878zł, wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia 43.920zł, koszty remontów i bieżącej konserwacji 30.500,33zł, inne koszty zarządu nieruchomością wspólną 16.371,68zł.

Wynik z działalności zamknął się kwotą 20.51,76zł. Zarząd wskazał również, że należności niezapłacone przez mieszkańców wynosiły 22.508,14zł, a stan środków pieniężnych wynosił 33.996, 53zł

Dowód: . sprawozdanie finansowe k. 31 i rozliczenie kosztów i przychodów za 2014r. k. 32, polisa OC k. 109

Zarząd przedstawił także szczegółowe rozliczenie kosztów zarządu, remontów, ubezpieczenia i kosztów biurowych. Do kosztów zarządu zaliczył: m.in. roczną prenumeratę zarządu nieruchomości w kwocie 319,88zł, opłatę za telefon zarządcy w kwocie łącznej 562,51zł, koszty przejazdu zarządcy 720zł, segregatory 12,98zł, papier do drukarki 11,49zł, wpłaty tytułem składki ZuS od wynagrodzenia zarządu - 3.061,80zł (255,15zł x 12 miesięcy), wynagrodzenie zarządu z tytułu rozliczenia węzła ciepłego 2.400zł (12 x 200zł), koszty przejazdów zarządu 720zł (60zł x 12 miesięcy), płace zarządu i obsługa 3.660zł, na co składają się wynagrodzenie zarządu 1.403zł, księgowego 597zł, konserwatora 830zł, sprzątaczką 830zł). Konserwator, sprzątaczką są zatrudnieni przez zarządcę na umowę o dzieło, a księgowa na umowę zlecenie

dowód : rozliczenie zarządu k. 32, przesłuchanie pozwanego k. 01.1052

Na zebraniu w dniu 7 kwietnia 2015r. zajmowano się także planem finansowo gospodarczym na dany rok, który był przedstawiony przez zarząd w osobie Z. D. (1) ustnie. Plan ten został wywieszony następnie na tablicy ogłoszeń. Plan finansowo- gospodarczy został ustalony na „podstawie rozmów w czasie zebrania wspólnoty, bez jakiegokolwiek głosowania”. Taki sposób ustalania planów finansowo gospodarczych funkcjonuje u pozwanego od 10 lat

Dowód: przesłuchanie pozwanego k. 01.05.32

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie :

dokumentów wyżej wymienionych, przesłuchania stron : powoda k. k.80 81 od 00.03.23 do 00.48.36 i k. od 00.33.15 do 00.40.13 i k. 01.08.33, pozwanego k. 81-82 od 00.50.44 do 01.18.36 i k. 00.40.58 do 01.15.25, zeznań świadka Z. A. (2) k. 00.12.13 do 00.28.47 oraz wyżej wymienionych dokumentów.

Pojawiające się różnice w przesłuchaniu stron w praktyce, w ocenie Sadu, sprowadzają się do innej, często bardzo subiektywnej oceny tych samych faktów

Sąd zważył, co następuje :

Bezspornym jest, iż pozwana jest dużą wspólnotą mieszkaniową (liczy więcej niż 7 wyodrębnionych lokali) w rozumieniu art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U z 2000r. nr 80, poz.903 ze zmianami), a zatem w niniejszej sprawie mają zastosowanie przepisy powołanej ustawy.

Podstawą prawną żądania powoda stanowi art. 25 ust.1 w/w ustawy, który stanowi, że 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.

Powództwo, o którym mowa, 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 ust 1a).

Przepis art. 23 ust. 1 u.w.l. dopuszcza podjęcie uchwały w drodze oddania za nią głosów, przez właścicieli lokali, częściowo na zebraniu właścicieli, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą. Zatem gdy głosów oddanych za uchwałą na zebraniu jest zbyt mało, aby uchwała została podjęta, ale pewna liczba właścicieli nie miała okazji głosować w tej sprawie, po zakończeniu zebrania można zbierać głosy za tą uchwałą od osób, które były nieobecne na zebraniu. Z takim właśnie sposobem podjęcia uchwały mamy do czynienia w niniejszej sprawie.

Przypomnieć należy iż zebranie odbyło się 7 kwietnia 2015r., a zbieranie głosów w przedmiocie uchwały nastąpiło 2 lipca 2015r., (po wniesieniu pozwu).

Termin do zaskarżenia uchwały biegnie w tej sytuacji od doręczenia pisemnego powiadomienia o treści uchwały każdego właściciela lokalu. Nie wystarczy tu wywieszenie treści uchwały na tablicy ogłoszeń.

Pozwany nie dopełnił tego obowiązku. Nie powiadomił o treści uchwały każdego z właścicieli. Powód złożył pozew do Sadu 19 maja 2015r., a więc Sąd uznał, że powód wniósł pozew z zachowaniem terminu do jego wniesienia.

Stosownie do art. 23 ust. 2 u.w.l., uchwały właścicieli 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.

Ustawa ustanawia zatem jako zasadę liczenie głosów według wielkości udziałów we wspólnocie, głosowanie zaś według reguły "jeden właściciel - jeden głos" dopuszcza w drodze wyjątku, zastrzegając *expressis verbis*, że specjalna uchwała, przyjmująca taki system liczenia głosów, musi jednocześnie określać indywidualny przedmiot głosowania. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 października 2005 r., IV CSK 129/05 (nie publ.), podejmowanie specjalnej uchwały o zastosowaniu zasady głosowania "jeden właściciel - jeden głos" nie jest konieczne tylko w sytuacji określonej w art. 23 ust. 2a u.w.l., tj. gdy żądanie głosowania według tej zasady zgłoszą właściciele lokali posiadający łącznie co najmniej 1/5 część udziałów w nieruchomości wspólnej, a suma udziałów w tej nieruchomości nie jest równa albo gdy większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy oba te warunki spełnione są łącznie.

Taka sytuacja w niniejszej sprawie jednak nie zachodzi, gdyż głosowanie według zasady "jeden lokal - jeden głos" przeprowadzono z powołaniem się na to, iż dotychczas podejmowane uchwały głosowane były właśnie w taki sposób na podstawie uchwalonego regulaminu głosowania. Nie podjęto na zebraniu także specjalnej uchwały dającej możliwość takiego właśnie sposobu głosowania / bezsporne/.

W ocenie Sądu orzekającego art. 25 w/w ustawy daje podstawę do uchylenia zaskarżonej uchwały. W tym zakresie Sąd pierwszej instancji podzielił poglądy Sądu Najwyższego wyrażony w postanowieniu z dnia 27.02. 2001r (V CZ 4/01, OSNC 2001, nr 7-8, poz.124).

Podkreślenia wymaga fakt, iż ustawodawca dopuszcza wprawdzie możliwość głosowania- jeden właściciel jeden głos , ale wówczas w uchwale musi zostać określona kategoria, rodzaj spraw , w których taki sposób głosowania będzie miał zastosowanie. Uchwalony regulamin głosowania, na który powołuje się strona pozwana takiego wymogu nie spełnia. Z regulaminu bowiem wynika, że w każdej sprawie zasadą jest głosowanie jest jeden lokal jeden głos, co pozostaje w sprzeczności z w/w przepisem..

Reasumując zaskarżona uchwała, zdaniem Sądu, jest sprzeczna z obowiązującymi przepisami prawa - art. 58 kc., a zatem jest nieważna .

Na marginesie wskazać należy również na inne nieprawidłowości formalne , jakie miały miejsce przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały, a mianowicie chociażby nie powoływanie komisji skrutacyjnej , która liczyłaby głosy na zebraniu. Fakt liczenia głosów przez zarządcę , protokolanta i „jeszcze kogoś” z zebranych w sposób zasadniczy odbiega od obowiązujących standartów w tym zakresie.

Na marginesie zaznaczyć należy, iż zupełnie niezrozumiałą praktyką jest brak głosowania w przedmiocie planu finansowo – gospodarczego na dany rok, przedstawianego tylko ustnie przez zarząd i ustalania tych planów na podstawie tylko rozmów na zebraniu wspólnoty.

Sąd oddalił wniosek powoda o przesłuchanie świadka na okoliczność stwierdzenia, iż zebrania prowadzone są nieprawidłowo jako nieprzydatny i zbędny dla rozstrzygnięcia.

O kosztach procesu (opłata sądowa – 200zł) Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc.