

Sygn.akt I C 745/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Siedlcach Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Małgorzata Chomiuk

Protokolant st. sekr. sąd. Iwona Bierkat

po rozpoznaniu w dniu 18 czerwca 2014 r. w Siedlcach sprawy

z powództwa PW (...) sp. z o.o. z siedzibą w M.

przeciwko W. M."(...)" w M.

o uchylenie uchwały

I. powództwo oddała,

II. zasądza od PW (...) sp. z o.o. z siedzibą w M. na rzecz W. M."(...)" w M. kwotę 197 (sto dziewięćdziesiąt siedem) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 745/13

UZASADNIENIE

Pozwem skierowanym przeciwko W. M.,(...) w M., PW (...) sp. z o.o. z siedzibą w M. wniosła o uchylenie uchwał Wspólnoty nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z wyników działań podejmowanych przez zarząd Wspólnoty w roku 2012, nr (...) w sprawie sprawozdania finansowego za rok 2012, nr (...) w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium za działalność w roku 2012, nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na rok 2013 oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek, a nadto o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu powództwa wskazano, że powódka jest właścicielem lokali należących do W. M. „4”, a jej udział we W. M. wynosi (...). W dniu 25 marca 2013 r. odbyło się zebranie członków Wspólnoty, na którym zostały poddane pod głosowanie uchwały nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z wyników działań podejmowanych przez Zarząd Wspólnoty w roku 2012, nr (...) w sprawie sprawozdania finansowego za rok 2012, nr (...) w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium za działalność w roku 2012, nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2013 oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek, nr (...) w sprawie zmiany regulaminu kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody, nr (...) w sprawie zmiany uchwały nr (...) dotyczącej ustalania wysokości i sposobu naliczania odsetek od nieterminowych płatności oraz nr (...) w sprawie wynagrodzenia dla Zarządu Wspólnoty za okres od dnia 19 marca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. w kwocie 5.000 złotych netto. Powódka podniosła, że pismo zawiadamiające o podjęciu w/w uchwał otrzymała w dniu 08 maja 2013 r., natomiast pismo zawiadamiające o zebraniu Wspólnoty - w dniu 28 marca 2013 r., tj. po dniu zebrania, a zatem nie tylko nie miała możliwości zapoznać się z projektami uchwał, które miały zostać podjęte na zebraniu, ale przede wszystkim nie miała możliwości wziąć udziału w zebraniu. Strona powodowa zaznaczyła, że pomiędzy stronami istnieją znaczne rozbieżności co do sposobu zarządzania Wspólnotą przez obecny Zarząd, rzetelności i prawidłowości podejmowanych decyzji, czego skutkiem są sprawy sądowe, w których Wspólnota jest stroną pozwaną. Zdaniem strony powodowej termin określony w art. 32 ustawy o własności lokali ma na celu zabezpieczenie interesów członków wspólnoty mieszkaniowej, a w związku

z tym przyjęcie stanowiska, że spełnieniem obowiązku wskazanego w tym artykule jest nadanie pisma w terminie tygodniowym przed planowanym zebraniem, stoi w sprzeczności z celem przepisu. Powódka podkreśliła, że członek wspólnoty mieszkaniowej nie ma obowiązku odebrania pisma niezwłocznie po jego nadaniu, a wręcz przeciwnie - przepisy przewidują możliwość pozostawienia zawiadomienia (awiza) i odebrania pisma w dogodnym dla danej osoby terminie. W ocenie powódki należy uznać, że z chwilą odebrania pisma członek wspólnoty mieszkaniowej został skutecznie powiadomiony o terminie zebrania, co w przedmiotowej sprawie nie miało miejsca, w związku z czym należy uznać, że zebranie zostało niewłaściwie zwołane, a tym samym uchwały na nim podjęte lub rozpoczęte głosowania są nieważne. Strona powodowa zwróciła nadto uwagę na brak na przedmiotowych uchwałach daty ich podjęcia, skutkiem czego jest niemożność określenia daty z jaką wchodzi ona w życie. Zaznaczyła, że nie ma tej daty ani na kartach do głosowania ani na kartach uchwał. Jak wynika z uzasadnienia powództwa, w dokumentach z zebrania znajduje się protokół komisji skrutacyjnej z zebrania datowany na dzień 20 kwietnia dotyczący wyników głosowania, ale on również nie wskazuje kiedy uchwały zostały podjęte, a ponadto protokół ten podaje całościowe wyniki głosowania, a głosy w trybie indywidualnym zbiera zarząd i on powinien spisać ostateczny protokół, w którym powinno być wskazane ile udziałów głosowało na zebraniu, a ile w trybie indywidualnym. Zdaniem powódki można przypuszczać, że uchwały zostały podjęte z dniem 20 kwietnia 2013 r., jednakże brak jest ostatecznego protokołu z głosowania, zatem nie wiadomo od kiedy uchwały te mają obowiązywać. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że zaskarżone uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz są niezgodne z przepisami prawa. Powódka wyjaśniła, że uchwała nr (...) dotyczy zatwierdzenia sprawozdania z wyników działań podejmowanych przez Zarząd w okresie od 21 listopada do 31 grudnia 2012 r., a w jej treści znajduje się zapis, że sprawozdanie za okres od 20 marca 2012 r. do 20 listopada 2012 r. zostało zatwierdzone uchwałą nr (...) głosowaną w trybie indywidualnego zbierania głosów w okresie od 01 grudnia 2012 r. do 17 stycznia 2013 r., która jednakże nie została załączona do uchwały nr (...), a co więcej zaskarżona uchwała nie obejmuje całego okresu rozliczeniowego, którym zgodnie z art. 29 ust. 1a Ustawy o własności lokali jest okres roku kalendarzowego. Zwróciła uwagę, że brak jest jakichkolwiek informacji w uchwale o okresie od dnia 01 stycznia 2012 r. do 19 marca 2012 r. Powołała wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 06 lutego 2013 r., I ACa 1415/12. Strona powodowa zaznaczyła, że sprawozdanie nie zostało podpisane, nie jest więc wiadomo, kto je sporządził i kto ponosi odpowiedzialność za jego treść, a można domniemywać, że jest to Zarząd Wspólnoty, ale powinno to jasno wynikać z dokumentu. W jej ocenie w treści sprawozdania znajdują się niejasności, część dotycząca sytuacji prawnej Wspólnoty nie opisuje pełnej informacji, o zagrożeniach jakie niosą za sobą postępowania sądowe, w których stroną jest Wspólnota, a szczególnie o skutkach finansowych i prawnych postępowania. Zdaniem strony powodowej sytuacja finansowa jest natomiast opisana wybiórczo, co ma służyć wyłącznie wykazaniu, że drugie półrocze było lepsze od pierwszego, gdy administrowaniem Wspólnoty zajmowała się spółka (...). Odnosząc się do Uchwały nr (...) dotyczącej zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2012 powódka wskazała, że dane zawarte w sprawozdaniu nie zgadzają się z deklaracją (...), jaką Wspólnota złożyła do Urzędu Skarbowego. Na marginesie podała, że deklaracja została złożona przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego, co nie powinno być dokonane z praktycznego punktu widzenia. Jej zdaniem bowiem zdarza się dosyć często, że właściciele lokali postanawiają zmienić pozycję zaksięgowania niektórych kosztów lub przychodów, co nie jest zabronione i generalnie nie wpływa to na wysokość przychodów i kosztów ale w sporadycznych przypadkach może, dlatego takie działanie Zarządu Wspólnoty w powiązaniu ze zbyt późnym zawiadomieniem powoda o terminie zebrania sugerują, że celem Zarządu nie było przeprowadzenie rzetelnej dyskusji nad sprawozdaniem przedstawiającym rzeczywistą sytuację Wspólnoty. Powódka zwróciła uwagę na różnice między informacjami zawartymi w sprawozdaniu a znajdującymi się w deklaracji. Zaznaczyła, że przychody wykazane w deklaracji, i te które są wykazane w sprawozdaniu stanowią kwotę 410.792,90 złotych zgadzają się, natomiast koszty są już rozbieżne, gdyż w deklaracji jest kwota 465.094,36 złotych, a w sprawozdaniu 466.822,76 złotych, co świadczy o tym, że sprawozdanie nie zostało przygotowane w sposób rzetelny. Dodała, że koszty wykazane w sprawozdaniu pod poszczególnymi pozycjami nie zgadzają się z zestawieniem obrotów i sald, czego przykładem jest pozycja „Konserwacja”, pod którą wykazano, że po uwzględnieniu kosztów konserwacji wind wydano 3.500 złotych, natomiast w zestawieniu obrotów i sald jest pozycja I. E. i. G. S. K. z kwotą 5.098,04 złotych. Nie zgadza się również zdaniem powódki ostatnia pozycja w sprawozdaniu „Stan Rozrachunków”, bowiem kwoty tam wpisane są dopasowywane do sprawozdania z działalności zarządu, który został przyjęty wcześniejszą uchwałą i należności są tu wykazane na kwotę 59.357,87 złotych a w

zestawieniu obrotów i sald na kwotę 58.869,47 złotych. Jak wskazano w uzasadnieniu powództwa, budząca wątpliwości jest także kwestia wiązana z zobowiązaniami Wspólnoty, które łącznie stanowią kwotę 141.814,76 złotych, co także nie bilansuje się ze środkami pieniężnymi, należnościami i stratą. Strona powodowa dodała, że w należnościach natomiast brakuje kwoty około 1.500 złotych. Powyższe okoliczności zdaniem powódki stanowią o tym, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone nierzetelnie i nie pokazuje rzeczywistej sytuacji finansowej Wspólnoty. Zdaniem powódki uchwały nr (...) i nr (...) powinny zostać uchylone ze względu na fakt, iż poprzednio wskazane uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz są niezgodne z przepisami prawa, a jako uchwały dotyczące działalności Zarządu Wspólnoty mają bezpośredni wpływ na udzielenie absolutorium, wobec czego nie sposób uznać, że Zarząd Wspólnoty w sposób właściwy wykonuje powierzone mu czynności, a zatem nie ma podstaw do udzielenia mu absolutorium.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wskazano, iż zawiadomienie o zebraniu Wspólnoty planowanym na dzień 25 marca 2013 r. zostało nadane listem poleconym w dniu 13 marca 2013 r. i pierwsze awizowanie przesyłki odbyło się dnia 14 marca 2013 r., tj. 11 dni przed planowanym zebraniem Wspólnoty, a zatem powódka miała możliwość zapoznania się z zawiadomieniem w terminie określonym przepisami Ustawy o własności lokali i tym samym, zgodnie z art. 61 § 1 kc zawiadomienie o zebraniu zostało dostarczone powódce na 11 dni przed zebraniem, gdyż w dniu pierwszego awizowania przesyłki poleconej miała już możliwość zapoznania się z jej treścią. Pozwana zaznaczyła, że powódka jest osobą prawną tj. spółką posiadającą własne biuro, tym bardziej dziwny jest fakt nieodbierania przez nią poczty przez ponad dwa tygodnie. Zdaniem pozwanej każda firma powinna zapewnić ciągłość swojego działania poprzez wyznaczanie stosownych zastępstw za pracowników, którzy są przez dłuższy czas nieobecni w pracy, zaś powódka nie dołożyła należytej staranności w zapewnieniu prawidłowego funkcjonowania swojego biura, a w szczególności odbierania korespondencji, za co pozwana nie ponosi odpowiedzialności. W ocenie strony pozwanej pomiędzy powódką, będącą jednocześnie developerem i właścicielem lokali we Wspólnocie, a pozwaną na płaszczyźnie wykonywanych przez developera robót budowlanych i zgłaszanych przez pozwaną usterek budowlanych objętych rękopisem developera, uzasadnionym jest podejrzenie, że powódka celowo nie odbiera kierowanej do niej przez pozwaną korespondencji. Pozwana zwróciła uwagę na to, że wszyscy pozostali członkowie Wspólnoty, nawet ci zamieszkujący poza M. terminowo odbierali zawiadomienia o zebraniu Wspólnoty, w tym również te nadane listami poleconymi. Podkreśliła, że fakt kontynuowania głosowania nad Uchwałami z zebrania w trybie indywidualnego zbierania głosów umożliwił powódce wzięcie udziału w głosowaniu nad nimi oraz zapoznanie się z ich treścią, jednakże powódka nie kontaktowała się w tej sprawie ani z administratorem ani z Zarządem Wspólnoty. Zdaniem strony pozwanej nawet jednakże w sytuacji gdyby powódka oddała głos przeciwko głosowanym uchwałom to i tak nie miałby on wpływu na wynik głosowania, bowiem uchwały Wspólnoty podejmowane są większością udziałów właścicieli lokali, zaś na dzień zebrania Wspólnoty powódka dysponowała udziałem (...) (tj. 21,7%), więc i tak głosowane uchwały uzyskiwałyby większość i zostałyby przyjęte przez pozostałych właścicieli lokali, zatem zarzut powódki nie może stanowić podstawy uchylenia uchwał pozwanej. W tym zakresie pozwana powołała się na treść wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r. wydanego w sprawie o sygnaturze akt IV CKN 1351/2000. Odnosząc się do kolejnych zarzutów powódki pozwana wskazała, że Ustawa o własności lokali w art. 23 ust. 1 stanowi, 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. Zdaniem pozwanej żaden z przepisów Ustawy nie nakłada obowiązku sporządzania odrębnego protokołu z głosowania uchwał w trakcie zebrania oraz ze zbierania podpisów w trybie indywidualnym, w sytuacji gdy uchwały są głosowane w trybie tzw. mieszanym. Pozwana podkreśliła, że sposób sporządzenia protokołu z liczenia głosów nie ma wpływu na wynik głosowania, z którego jednoznacznie wynika, że uchwały poddane pod głosowanie zostały przyjęte większością udziałów właścicieli lokali. W ocenie pozwanej za datę wejścia w życie uchwał głosowanych w trybie mieszanym logika nakazuje uznać datę sporządzenia protokołu komisji skrutacyjnej, który jednoznacznie potwierdza zakończenie procesu głosowania i podjęcie wskazanych w nim uchwał, a zatem w przypadku uchwał pozwanej za datę wejścia ich w życie należy wskazać 20 kwietnia 2013r., o czym powódka była informowana w piśmie Zarządu

Wspólnoty z dnia 31 maja 2013 r. Na marginesie pozwana zwróciła uwagę na wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia

05 lutego 2013 r. wydany w sprawie o sygnaturze akt I ACa 1370/12, w którym sąd wskazał, że uchwała głosowana w trybie indywidualnego zbierania głosów została podjęta z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość liczoną według wielkości udziałów (art. 23 ust. 1 i 2 u.w.l.). Zdaniem pozwanej nieprzedstawienie tekstu uchwały pod głosowanie pozostałych właścicieli nie ma wpływu na ocenę bytu prawnego uchwały, gdyż za uchwałą głosowała większość właścicieli liczona wg wielkości udziałów, dlatego jest to uchwała istniejąca, nawet jeśli przyjąć, że nie została przedstawiona pod głosowanie wszystkim członkom wspólnoty bowiem sprzeciw powódki nie zmieniłby wyniku głosowania. Pozwana wskazała, że od momentu powstania Wspólnoty, tj. od dnia 18 kwietnia 2011 r. do dnia 19 marca 2012 r. (tj. do dnia pierwszego zebrania Wspólnoty), w Zarządzie Wspólnoty zasiadali T. P. i M. W., będący jednocześnie członkami zarządu i jedynymi udziałowcami powódki. Pozwana wyjaśniła, że nowy Zarząd Wspólnoty wybrany głosami właścicieli lokali podczas zebrania w dniu 19 marca 2012 r. podjął próbę przywrócenia prawidłowych stosunków finansowych i gospodarczych we Wspólnocie poprzez opracowanie i poddanie pod głosowanie stosownych uchwał co spotkało się ze sprzeciwem ze strony powódki wyrażanym w kolejnych pozwach o uchylenie uchwał podejmowanych przez członków Wspólnoty. Pozwana podkreśliła, że tematyka uchwał zaskarżanych przez powódkę dotyczy głównie spraw finansowych Wspólnoty, a w szczególności uchwał, na podstawie których naliczane są właścicielom zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej, a mając na uwadze fakt, iż na chwilę obecną powódka zalega pozwanej z płatnościami zaliczek na utrzymanie części wspólnych na kwotę około 50.000 złotych nasuwa się jednoznaczny wniosek, iż celem pozwów składanych przez powódkę jest uniemożliwienie pozwanej przywrócenia prawidłowych stosunków gospodarczych i finansowych, a w szczególności efektywnego dochodzenia przez pozwaną spłaty przez powódkę zaległych należności. Strona pozwana wyjaśniła, że obecny Zarząd Wspólnoty próbuje wprowadzić jednolite zasady traktowania wszystkich właścicieli lokali we wspólnocie, w szczególności w kwestii wysokości płaconych zaliczek na eksploatację, wobec czego poglądy stron co do sposobu zarządzania nieruchomością wspólną nigdy nie będą zbieżne. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana podniosła, iż obecny Zarząd Wspólnoty został wybrany w dniu 19 marca 2012 r. a przedstawione sprawozdanie dotyczy jego działalności, zaś poprzedni Zarząd Wspólnoty w osobach panów P. i W. nie przedstawił członkom Wspólnoty na zebraniu w dniu 19 marca 2012 r. żadnego sprawozdania ze swojej działalności, za którą nowy Zarząd Wspólnoty nie może brać odpowiedzialności, a tym bardziej sporządzać z niej sprawozdania. Pozwana zwróciła uwagę na to, że w Ustawie o własności lokali jest mowa o okresie rozliczeniowym, co dotyczy finansów wspólnoty a nie sprawozdania z działalności Zarządu, które nie są tożsame. Pozwana podkreśliła, że zgodnie z treścią Uchwały nr (...) członkom Wspólnoty przedstawiono do zatwierdzenia sprawozdanie finansowe za pełny rok kalendarzowy, a więc zgodnie z wymogami Ustawy o własności lokali, a ponadto przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty mieszkaniowej nie obowiązuje formalizm charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze, wobec czego nie ma przeszkód, aby sprawozdanie takie zostało przedstawione np. tylko ustnie przez jednego z członków Zarządu czy nawet osobę przez Zarząd do tego upoważnioną, co znajduje potwierdzenie w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30 stycznia 2013 r. wydanego w sprawie o sygnaturze akt I ACa 1171/12. Tym samym zdaniem pozwanej zarzut powódki stawiany w pozwie jest bezpodstawny. Odnośnie rozbieżności wskazanych w pozwie pozwana wyjaśniła, że w deklaracji podatkowej jest zawarta kwota 465.094,36 złotych, a w sprawozdaniu finansowym kwota 466.822,76 złotych, a na różnicę w kwocie 1.728,40 złotych składa się kwota 44 złotych stanowiąca podatek zapłacony do Urzędu Skarbowego (...), który został odliczony ponieważ nie jest kosztem oraz kwota 1.684,40 złotych stanowiąca dodatnie saldo w mediach, która zostanie wprowadzona jako bilans otwarcia roku 2013 w pozycjach: wywóz śmieci, woda zimna i ścieki. Ze słów pozwanej wynika, że kwota 1.684,40 złotych jest ujęta w(...) jako przychód roku 2012 w poz. (...), ponieważ stanowi różnicę pomiędzy naliczonymi zaliczkami na media a zapłaconymi fakturami. Zdaniem pozwanej zarzut, iż koszty wykazane w sprawozdaniu nie zgadzają się z zestawieniem obrotów i sald na przykładzie pozycji „Konserwacja” jest bezzasadny, ponieważ konto (...) „I. E. i. G. S. K.” wykazuje zaksięgowane dokumenty na kwotę 5.098,04 złotych na co składają się koszt 3.500 złotych konserwacje (wyszczególnione w sprawozdaniu) oraz kwota 1.598,04 złotych stanowiąca zakup drobnych materiałów np. żarówek, dla potrzeb Wspólnoty, których dokonywał pan K. z płatnością gotówką, której przy zakupach o niskiej wartości wymagają niektórzy kontrahenci. Pozwana podała, iż powyższa kwota tj. 1.598,04 złotych została zwrócona przelewem na konto kontrahenta „I. E. i. G. S. K.”, a ujęta w sprawozdaniu w poz. „Pozostałe koszty”. Na pozycję „stan rozrachunków” w

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wskazane powyżej dokumenty, a nadto zeznania świadków Ł. G. (k. 93 v. - 94) i Ł. S. (k. 94). Sąd dał wiarę znajdującym się w aktach sprawy dokumentom, jako że ich autentyczność i wiarygodność oraz wynikające z nich fakty nie budzą wątpliwości. Sąd nie znalazł też podstaw do zakwestionowania zeznań świadków. Podkreślenia wymaga fakt, iż wszystkie dowody, na podstawie których Sąd dokonał ustaleń faktycznych korespondują ze sobą, wzajemnie się uzupełniają, potwierdzając i tworząc logiczną całość.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 6 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000. 80. 903 j.t.), ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa powstaje zatem ex lege z chwilą, gdy zostają spełnione ustawowe przesłanki, tzn. gdy do określonej nieruchomości pojawia się co najmniej dwie osoby, których prawa do lokali reguluje Ustawa o własności lokali. PW (...) sp. z o.o. jest członkiem W. M. (...) w M. i w związku z tym przysługują jej określone prawa i ciążą na niej pewne obowiązki.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 Ustawy 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. Wynikające ze wskazanego przepisu uprawnienie każdego z właścicieli lokali do zaskarżenia uchwały wspólnoty jest jednym z elementów uprawnień współwłaścicieli do sprawowania zarządu. Tym niemniej skuteczność tego żądania uzależniona jest od wykazania jednej z przesłanek wskazanych w powyższym przepisie, a więc wykazania, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub umową współwłaścicieli (przy czym o sprzeczności z prawem można mówić także wtedy, gdy uchwała z formalnego punktu widzenia nie narusza żadnego przepisu, lecz jest niekorzystna z gospodarczego albo osobistego punktu widzenia), albo że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia. Skarżący może podnieść zarzuty merytoryczne skierowane przeciwko treści uchwały, a także zarzuty formalne.

W myśl art. 25 ust. 1a Ustawy powództwo 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.

Stwierdzić należy, iż powódka zaskarżyła uchwałę w ustawowym terminie. W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, iż dotyczą one czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w rozumieniu art. 22 Ustawy o własności lokali wymagających podjęcia uchwał większością głosów liczoną według wielkości udziałów. Jak wynika z dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy zaskarżone uchwały podjęte zostały większością (...) (tj. 50,1 %) udziałów właścicieli lokali.

Ustalony w niniejszej sprawie przez Sąd stan faktyczny nie był kwestionowany przez strony. Powódka kwestionowała natomiast okoliczność prawidłowego poinformowania jej o zebraniu Wspólnoty, na którym pod głosowanie poddano zaskarżone uchwały. Wskazywała, że nie miała możliwości zapoznania się z projektami uchwał, ale przede wszystkim wzięcia udziału w zebraniu, co powoduje nieważność podjętych uchwał. Powódka podnosiła nadto, że brak jest daty podjęcia uchwał. Zdaniem powódki zaskarżone uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz są niezgodne z przepisami prawa.

W ocenie Sądu stanowisko strony powodowej nie zasługuje na uwzględnienie, natomiast w całości podzielić należy obszerną argumentację przedstawioną przez pozwaną w odpowiedzi na pozew. Sąd uznaje ją w całości za uzasadnioną i przyjmuje za własną.

Procedura podejmowania przez wspólnoty uchwał określona została w przepisach art. 23, 31 i 32 Ustawy o własności lokali. Przepisy art. 23 ust. 1 - 3 stanowią, iż uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, przy czym uchwała może być wynikiem głosów oddanych

częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. 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. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie. Przepisy art. 31 i 32 odnoszą się zaś wyłącznie do podejmowania uchwał na zebraniu właścicieli. Art. 32 przewiduje w przypadku zebrań, wymóg zawiadomienia o nim na piśmie każdego właściciela lokalu przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania, w tym podania dnia, godziny, miejsca i porządku obrad, zaś w przypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali również treści proponowanej zmiany. W przypadku uchwał podejmowanych w drodze indywidualnego zbierania głosów brak jest natomiast przepisów wskazujących procedurę poprzedzającą głosowanie oraz procedurę samego głosowania. Zdaniem Sądu podjęcie uchwały przez wspólnotę w trybie indywidualnego zbierania głosów nie wymaga od zarządu bądź zarządcy wcześniejszego wyczerpania jakiejkolwiek procedury, w tym zawiadomienia właścicieli lokali o treści planowanej uchwały. Nie przewidują bowiem takiego wymogu przepisy. Koniecznym jest jedynie poinformowanie wszystkich właścicieli o treści już podjętej uchwały, co ma zapewnić właścicielom kontrolę, w tym sądową, podejmowanych uchwał. Właściciele winni mieć jednak możliwość zapoznania się z treścią uchwały, co najmniej bezpośrednio przed indywidualnym oddaniem głosu. Powinien im to bowiem umożliwić Zarząd, chcący uniknąć zarzutów uzasadniających uchylenie uchwały. Informowanie o planowanym zbieraniu głosów ma natomiast w tym przypadku jedynie znaczenie organizacyjne.

Brak przy tym również, zarówno w przypadku zebrania jak i indywidualnego zbierania głosów, przepisu wskazującego wymagane do podjęcia uchwały quorum. Jest to uzasadnione zdaniem Sądu tym, że w praktyce niemożliwym okazuje się oddanie głosów przez każdego uprawnionego. Stawianie w tym zakresie jakiegokolwiek wymogu mogłoby spowodować paraliż w zarządzaniu nieruchomością wspólną w sytuacji braku możliwości uzyskania głosów od niektórych właścicieli. Ustawa ogranicza się jedynie do wskazania, że do podjęcia uchwały niezbędne są głosy właścicieli reprezentujących ponad połowę udziałów w nieruchomości. Tak więc analogicznie jak na zebraniu właścicieli nie sposób zebrać właścicieli reprezentujących 100% udziałów w nieruchomości, tak i tryb indywidualnego głosowania można ograniczyć jedynie do części uprawnionych.

W przedmiotowej sprawie zawiadomienie o zebraniu Wspólnoty planowanym na dzień 25 marca 2013 r. zostało nadane do powódki listem poleconym w dniu 13 marca 2013 r. Przesyłka była po raz pierwszy awizowana już w dniu następnym, tj. 14 marca 2013 r., a zatem 11 dni przed planowanym zebraniem Wspólnoty. W ocenie Sądu powódka miała więc, jak słusznie zaznaczyła strona pozwana, możliwość zapoznania się z zawiadomieniem o zebraniu w terminie określonym przepisami Ustawy o własności lokali. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2012 r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt II CSK 655/11 (Lex nr 1228436) w świetle art. 61 kc nie jest konieczne, dla skuteczności złożenia oświadczenia woli innej osobie, by adresat tego oświadczenia zapoznał się z treścią pisma zawierającego oświadczenie. Uznaje się za wystarczające to, że miał możliwość zapoznania się z treścią pisma. Fakt, że z własnej woli z tego zrezygnował, pozostaje bez wpływu na skuteczność złożenia oświadczenia woli. Mając na uwadze okoliczność tego rodzaju, że powódka jest podmiotem profesjonalnym, osobą prawną, winna dołożyć należytej staranności w zapewnieniu należytego obiegu dotyczącej jej korespondencji. Na marginesie wskazać należy, iż w piśmie z dnia 05 marca 2013 r., kierowanym do powódki przez administratora zawarta została wiadomość o planowanym na marzec 2013 r. zebraniu Wspólnoty (k. 64). Będąc zainteresowaną w jego przedmiocie powódka miała możliwość zasięgnięcia informacji odnośnie jego terminu.

Pomijając nadto powyższe, podkreślenia wymaga fakt, że głosowanie nad skarżonymi przez powódkę uchwałami kontynuowane było w trybie indywidualnego zbierania głosów, o czym pozwana informowała powódkę w piśmie z dnia 04 kwietnia 2013 r. Zarząd Wspólnoty zwracał się do PW (...) sp. z o.o. z siedzibą w M. o kontakt w sprawie złożenia podpisu pod przedmiotowymi uchwałami w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma. Projekty uchwał przekazane zostały w załączeniu. Pismo to doręczone zostało PW (...) sp. z o.o. z siedzibą w M. w dniu 08 kwietnia 2013 r. (kopia pisma wraz z kopią potwierdzenia odbioru k. 88) Jak z powyższego wynika powódka miała możliwość wzięcia udziału w głosowaniu oraz zapoznania się z treścią głosowanych uchwał, czego z własnej woli nie uczyniła.

Nie sposób również nie zauważyć, że tak czy inaczej, głos powódki nie miał znaczenia dla podjęcia przedmiotowych uchwał, bowiem na chwilę zebrania Wspólnoty dysponowała ona udziałem w nieruchomości wynoszącym (...) (tj. 21,7 %), a co za tym idzie nawet w przypadku zagłosowania przez powódkę przeciwko podjęciu spornych uchwał i tak weszłyby one w życie, bowiem opowiedzieli się za nimi właściciele lokali posiadający łącznie (...) (tj. 50,1 %) udziałów.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w przywołanym w odpowiedzi na pozew uzasadnieniu wyroku z dnia 16 października 2002 r. wydanego w sprawie o sygnaturze akt IV CKN 1351/2000 (lex 78607) nie ulega wątpliwości, że z art. 32 Ustawy o własności lokali wynika obowiązek zarządu (zarządcy) powiadomienia wszystkich właścicieli lokalu o zebraniu wspólnoty, jednak Ustawa nie wskazuje sankcji za jego naruszenie, a treść przepisu art. 25 ust. 1 Ustawy nie daje podstaw do wykładni, według której w każdym przypadku niepowiadomienia uprawnionych, uchwała winna być uchylona. Przepisy proceduralne o zasadniczym znaczeniu dla praw i wolności jednostki, wprowadzające sankcje za pozbawienie możliwości obrony swych praw, określają szczegółowo sposoby doręczenia. Jest oczywiste, że Ustawa o własności lokali takich unormowań nie zawiera i nie ma potrzeby ich wprowadzania. W takim razie wyprowadzanie z art. 32 w związku z art. 25 ust. 1 Ustawy bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały z powodu wadliwego zawiadomienia członka wspólnoty jest nieuzasadnione, a nawet mogłoby źle służyć wspólnotom mieszkaniowym w razie konfliktu interesów, uniemożliwiając im sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną. Ustawodawca dał temu wyraz, odnosząc naruszenie prawa do uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie. Zdaniem Sądu Najwyższego uchwała podjęta w trybie tzw. mieszanym stwarza ponadto możliwości naprawienia uchybień w zakresie powiadamiania o zebraniu, dlatego należy stwierdzić, że brak powiadomienia o zebraniu właścicieli może stanowić podstawę uchylenia uchwały wspólnoty tylko wówczas, gdy zostanie wykazane, że nieobecność członka mogła mieć wpływ na jej treść w zakresie objętym art. 25 ust. 1 Ustawy. Umożliwienie pominiętym członkom oddania głosu w trybie zbierania podpisów z reguły wykluczy zdaniem Sądu Najwyższego istnienie takiego wpływu.

Wobec powyższego zarzut powoda, co do prawidłowości procedury podjęcia skarżonych uchwał należy uznać za chybiony. Zbieranie głosów, jak wykazano, odbyło się z zachowaniem wymogów określonych w Ustawie o własności lokali. Znaczenie dla podjęcia uchwały ma wyłącznie uzyskanie wymaganej liczby głosów, nie zaś udział w głosowaniu wszystkich uprawnionych. W realiach niniejszej sprawy nawet oddanie przez powoda głosu przeciw uchwałom, nie udaremniłoby ich podjęcia.

Odnosząc się do kolejnych ze stawianych przez powódkę zarzutów, tj. braku daty podjęcia uchwał, a w konsekwencji braku możliwości ustalenia dnia, z którym wchodzi one w życie oraz błędnego zdaniem powódki sposobu sporządzenia protokołu z liczenia głosów, stwierdzić należy, że one również pozostają chybione. W pierwszej kolejności wskazać należy, że żaden z przepisów Ustawy o własności lokali nie nakłada obowiązku sporządzania odrębnego protokołu z głosowania uchwał w sytuacji, gdy są one głosowane w trybie tzw. mieszanym. Zasady logiki wskazują nadto na to, że sposób sporządzenia protokołu z liczenia głosów nie ma wpływu na wynik głosowania, z którego w niniejszej sprawie wynika, że poddane pod głosowanie uchwały podjęte zostały większością udziałów właścicieli lokali. W przekonaniu Sądu za datę wejścia w życie przedmiotowych uchwał uznać należy datę sporządzenia protokołu komisji skrutacyjnej, który jednoznacznie potwierdza zakończenie procesu głosowania, a zatem dzień 20 kwietnia 2013 r., o czym powódka była informowana przez pozwaną. (pismo k. 66)

Przechodząc do dalszych rozważań odnieść należy się do stawianego przez powódkę zarzutu naruszenia przez pozwaną art. 29 ust. 1a Ustawy o własności lokali poprzez nieobjęcie uchwałą nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z wyników działań podejmowanych przez Zarząd w roku 2012 całego roku kalendarzowego. W tym kontekście wskazać należy, że w dniu 19 marca 2012 r. nastąpiła zmiana w składzie Zarządu Wspólnoty. Kwestionowane przez powódkę sprawozdanie dotyczy działalności nowo wybranego Zarządu, którego w ocenie Sądu nie sposób obciążać odpowiedzialnością za działalność poprzednika, a tym bardziej wymagać sporządzenia sprawozdania z czynności na które nie miało się jakiegokolwiek wpływu.

Błędna jest nadto dokonana przez stronę powodową sama interpretacja art. 29 ust. 1a Ustawy o własności lokali. Faktycznie przepis ten wskazuje, że okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy, jednakże odczytywać go należy mając na uwadze treść ust. 1 tegoż artykułu, który dotyczy tylko i wyłącznie ewidencji

pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Z tego wywodzić należy stwierdzenie, że ust. 1a omawianego artykułu dotyczy kwestii finansowych Wspólnoty, a nie działalności jej Zarządu. Obowiązujące przepisy prawa nie nakładają na Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej sporządzenia sprawozdania ze swojej działalności w określonej formie, a skoro tak to w ocenie Sądu może być ono przedstawione w jakikolwiek sposób. Wymagany formalizm dotyczy wyłącznie sprawozdania finansowego, które w przedmiotowej sprawie, jak wynika z treści dołączonych do akt kopii Uchwały nr 19/2013, dotyczyło pełnego roku kalendarzowego, a więc było zgodne z wymogami stawianymi dla tego typu dokumentów przez Ustawę o własności lokali.

Strona powodowa zwracała nadto uwagę na niezgodności pomiędzy danymi zawartymi w deklaracji (...), jaką Wspólnota złożyła do Urzędu Skarbowego, a tymi które wynikają z kwestionowanego sprawozdania finansowego zatwierdzonego Uchwałą nr (...). Różnice te zostały w ocenie Sądu w sposób racjonalny i logiczny wyjaśnione w złożonej przez pozwaną odpowiedzi na pozew. Nie pozostawiają one wątpliwości co do prawidłowości kwot wskazanych w sprawozdaniu finansowym za rok 2012 oraz deklaracji podatkowej, a tym samym wskazują na bezzasadność zarzutów powódki w tym zakresie. Poza tym strona powodowa w żaden sposób nie odniosła się merytorycznie do wyjaśnienia pozwanej w tym zakresie. Nie przedstawiła też kontrargumentów uzasadniających twierdzenia zawarte w pozwie w nawiązaniu do wyjaśnień pozwanej Wspólnoty.

Już na zakończenie rozważań wskazać należy, iż podnoszone przez stronę powodową rozbieżności istniejące pomiędzy stronami co do sposobu zarządzania Wspólnotą nie mogą stanowić podstawy do uchylenia uchwał podejmowanych większością udziałów właścicieli lokali.

W konsekwencji poczynionych powyżej rozważań wskazać należy, że brak jest też podstaw do uchylenia Uchwał nr (...) oraz nr (...) r. w sprawie odpowiednio udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty oraz w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego.

Mając na uwadze powyższe Sąd doszedł do przekonania, że wniesione w niniejszej sprawie powództwo jest bezzasadne, dlatego też podlegało ono oddaleniu.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego zapadło na podstawie art. 98 § 1 i § 3 kpc, w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 r., nr 90, poz. 594) oraz Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013. 461 j.t.) oraz art. 1 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. 2012. 1282 j.t.) w zw. z częścią IV Załącznika do tej Ustawy, przy zastosowaniu zasady odpowiedzialności za wynik procesu, który powódka przegrała.

Mając powyższe na względzie należało orzec jak w sentencji wyroku.