

Sygn. akt I C 259/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2013 r.

**Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny w składzie:**

Przewodniczący: **Sędzia SO Zofia Homa**

Protokolant: Joanna Malena

po rozpoznaniu w dniu 15 października 2013r. w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. D.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...)w L.

o uchylenie uchwał (...), (...), (...)

I. oddała powództwo;

II. nie obciąża powódki E. D. kosztami niniejszego postępowania.

Sygn. akt I C 259/12

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 4 kwietnia 2012 roku, skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L., powódka E. D.domagała się „unieważnienia zebrania i uchwał podjętych na zebraniu Wspólnoty (...) w L.w dniu 27 lutego 2012 roku”:

- 1) nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium dla Zarządu za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku,
- 2) nr (...) w sprawie wyboru Zarządu,
- 3) nr (...) w sprawie wpłat na wyodrębniony fundusz remontowy w wysokości 1,00zł/m<sup>2</sup>,
- 4) nr (...) w sprawie zatwierdzenia zasad rozliczania mediów stanowiących odrębne koszty lokalu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...)w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej (...)

w L.. Podniosła, iż ze skrzynki pocztowej odebrała zawiadomienie

o zebraniu sprawozdawczym rocznym właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty zwołanym przez administratora Prezesa Zarządu Lub-kom Sp. z o.o. w imieniu Zarządu Wspólnoty na dzień 27 lutego 2012 roku, co stanowi naruszenie przepisu art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku. Ponadto wskazała, iż w przyjętym porządku obrad zebrania Wspólnoty nie było mowy o zmianie Zarządu, mimo to przyjęto uchwały o zmianie Zarządu i powołaniu zarządu dwuosobowego. Pomimo punktu 5 porządku obrad Zarząd żadnego sprawozdania ze swojej działalności nie przedstawił.

Nie przedstawiono też planu remontów ani zagospodarowania nadmiernie zgromadzonych środków na fundusz remontowy. Z tych powodów zasadne jest – w ocenie powódki – uchylenie uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium Zarządowi. Powódka wskazała przy tym, że właściciele Wspólnoty to w większości osoby starsze i schorowane, nie znające przepisów prawa, zaś każdy sprzeciw wobec ogółu traktowany jest nagannie ( pozew wraz z uzasadnieniem k. 2-3, pismo procesowe k. 9 ).

W odpowiedzi na pozew z dnia 3 lipca 2012 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) w L.domagała się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, iż zarzuty powódki dotyczące nieprawidłowego zwołania zebrania wspólnoty są bezzasadne bowiem zamieszczenie pod zawiadomieniem o zebraniu właścicieli lokali podpisu, prezesa zarządu (...) Sp. z o.o. wynika z umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 23 lipca 2003 roku, ponadto podpis jednego członka zarządu pod przedmiotowym zawiadomieniem nie jest oświadczeniem woli skutkującym nieważnością czynności prawnej. Nadto, wbrew twierdzeniom pozwu zarząd przedstawił sprawozdanie ze swej działalności, powódka natomiast nie wykazała nieprawidłowości w działalności zarządu wspólnoty, które jej zdaniem winny skutkować nieudzieleniem absolutorium. Wskazano,

iż uchwała nr 1a w sprawie wyboru zarządu wspólnoty nie może być uchylona tylko z tego względu, że nie była przewidziana w porządku obrad. Przedmiotowa uchwała wbrew tytułowi nie stanowi o wyborze zarządu wspólnoty bowiem osoby w niej wymienione pełniły funkcje członków zarządu. Właściciele lokali postanowili jedynie, że zarząd będzie pracował

w dwuosobowym, a nie jak dotychczas trzyosobowym składzie. Zaznaczono,

iż za uchwałą oddano 51% udziałów przy jednym sprzeciwie powódki.

W przypadku więc gdyby uchwała była przewidziana w porządku obrad to wynik głosowania byłby taki sam. Ponadto wskazano, iż potrzeby remontowe oraz sposób zagospodarowania zgromadzonych na funduszu remontowym środków pieniężnych zostały przedstawione na zebraniu wspólnoty. Z uwagi na planowane ocieplenie ścian podłóżnych, co jest przedsięwzięciem kosztownym, postanowiono gromadzić na ten cel środki na funduszu remontowym ( odpowiedź na pozew k. 24 ).

W piśmie procesowym z dnia 22 stycznia 2013 roku powódka zmodyfikowała powództwo w ten sposób, że wniosła o stwierdzenie nieistnienia zaskarżonych uchwał z uwagi na niezgodne z prawem ich uchwalenie ( pismo procesowe k. 58-59 ).

Na rozprawie w dniu 15 października 2013 roku powódka oświadczyła,

iż popiera powództwo i wnosi o stwierdzenie nieistnienia uchwał nr (...), (...)i (...). jednocześnie oświadczyła, iż cofa powództwo i zrzeka się roszczenia w zakresie uchwały nr (...) ( protokół rozprawy k. 68-69 ).

Postanowieniem z dnia 25 października 2013 roku Sąd umorzył postępowanie w zakresie uchwały nr (...) ( postanowienie k. 71 ).

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

Powódka E. D.jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...)w L.. Ogół właścicieli lokali wchodzących w skład nieruchomości przy ul. (...)w L.tworzy Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w L.przy ul. (...)( bezsporne ).

W dniu 23 lipca 2003 roku pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej w L.przy ul. (...)reprezentowaną przez S. L., A. D., E. D.a Zakładem (...) Sp. z o.o.w L.jako Administratorem, została zawarta umowa o administrowanie nieruchomością wspólną położoną w L.przy ul. (...)( umowa k. 27, aneks k. 28 ).

Zarządca pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w L.przy ul. (...), stosownie do treści § 3 ust. 12 umowy

z dnia 23 lipca 2003 roku o administrowanie nieruchomością wspólną położoną w L.przy ul. (...), w uzgodnieniu z Zarządem pozwanej Wspólnoty zawiadomił na piśmie członków pozwanej Wspólnoty o zwołaniu na dzień 27 lutego 2012 roku zebrania sprawozdawczego Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w L.przy ul. (...), oznaczając w zawiadomieniu czas, miejsce, porządek obrad, a także informację o wyłożeniu materiałów dotyczących zebrania oraz o prawie każdego właściciela lokalu do zapoznania się z tymi dokumentami w siedzibie Zarządcy Wspólnoty. Zawiadomienia o terminie zebrania były pozostawiane w skrzynkach pocztowych właścicieli lokali ( zawiadomienie k. 5, zeznania powódki k. 33v-34v i k.68 ).

Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...), w L. odbyło się w dniu 27 lutego 2012 roku. Zaplanowany porządek obrad miał obejmować łącznie 10 punktów, na które składało się:

1. Sprawdzenie listy obecności i potwierdzenie ważności zebrania.
2. Wybór Przewodniczącego i protokolanta zebrania.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Sprawozdanie zarządcy za okres 01.01.2011r. do 31.12.2011r.
5. Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01.2011r. do 31.12.2011r.. Ocena pracy Zarządu. Podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium Zarządowi oraz przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty.
6. Uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu, wynagrodzenia oraz funduszu remontowego ( z uwzględnieniem kosztów planowanych remontów ). Podjęcie uchwał.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia zasad rozliczania mediów.
8. Podjęcie uchwały w sprawie włączenia do części wspólnej nieruchomości wodomierzy indywidualnych.
9. Dyskusja. Wolne wnioski.
10. Zakończenie zebrania ( zawiadomienie k. 4, protokół z zebrania k. 10-11 ).

Podczas zebrania w dniu 27 lutego 2012 roku podjęto między innymi następujące uchwały:

- 1) nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium dla Zarządu za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku,
- 2) nr (...) w sprawie wyboru Zarządu,
- 3) nr (...) w sprawie wpłat na wyodrębniony fundusz remontowy w wysokości 1,00zł/m<sup>2</sup>,
- 4) nr (...) w sprawie zatwierdzenia zasad rozliczania mediów stanowiących odrębne koszty lokalu ( uchwały k. 29-32, zeznania M. L. k. 34v-35, zeznania K. A. k. 61, zeznania Z. K. k. 40, zeznania powódki k. 33v-34v i k.68 ).

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przywołane dowody, które w takiej konfiguracji tworzą łańcuch dowodów niesprzecznych wewnątrznie, wzajemnie, logicznie się dopełniających. Pierwszoplanowo należy wskazać, że żadna ze stron nie kwestionowała prawdziwości i autentyczności dokumentów prywatnych i urzędowych (ich kopii), dzięki czemu mogły one posłużyć do weryfikacji dowodów osobowych (zeznań powódki), według opisanego powyżej kryterium. Zgodnie z treścią art. 328 § 2 k.p.c. Sąd jest zwolniony ze wskazywania przyczyn, dla których dał wiarę dowodom stanowiącym podstawę ustaleń faktycznych.

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

Powództwo podlega oddaleniu w całości.

W niniejszej sprawie powódka E. D. ostatecznie domagała się „stwierdzenia nieistnienia” trzech uchwał ( tj. uchwały nr: (...), (...), (...)) Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...)w L.podjętych w dniu 27 lutego 2012 roku. Argumentami przemawiającymi za uwzględnieniem powództwa był w ocenie powódki fakt niezgodnego ich z prawem uchwalenia. Na rozprawie w dniu 15 października 2013 roku powódka wskazała, iż uchwała nr (...) nie została ujęta w zawiadomieniu o zebraniu, uchwała nr (...)nie została objęta porządkiem obrad, odnośnie zaś uchwały nr 5/2012 powódka oświadczyła, iż „nie może sobie przypomnieć dlaczego ją zaskarżyła”. Wskazała też, iż sposób podejmowania uchwał na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 27 lutego 2012 roku był sprzeczny z przepisem art. 23 pkt 2 ustawy o własności lokali zaś zawiadomienie o zwołaniu zebrania nastąpiło przez zarządcę a nie zarząd ( k. 69).

W pierwszym rzędzie należy podkreślić, że powódka E. D. wystąpiła z żądaniem dochodzonym w trybie art. 189 k.p.c.. Jedną

z podstawowych przesłanek występowania z powództwem „o ustalenie” (przez powódkę sformułowanym jako „o stwierdzenie”) jest występowanie interesu prawnego po stronie powódki.

Należy wskazać, iż zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 tekst jedn. z późn. zm.) 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. Nadto każdy, kto ma interes prawny może wnieść powództwo o ustalenie ( istnienia lub nieistnienia) stosunku prawnego lub prawa w oparciu o art. 189kpc.

Wobec faktu niezaskarżenia przedmiotowych uchwał, jedyną skuteczną drogą do ich wyeliminowania z obrotu prawnego jako podjętych sprzecznie z przepisami prawa o własności lokali było wniesienie powództwa o ustalenie nieistnienia tych uchwał. Sąd uznał, że w okolicznościach tej sprawy powódka miała interes prawny w wytoczeniu tego powództwa.

Strona powodowa poza zarzutem naruszenia art. 23 ust.2 i art. 31 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali podnosiła też uchybienia formalne dotyczące uchwał (...)i (...).

Podkreślenia wymaga, iż zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Wskazuje się, bowiem, że bardziej rygorystyczna interpretacja przepisów regulujących działanie wspólnot mogłaby doprowadzić do utrudnień, a nawet do niemożności ich funkcjonowania. Podkreśla się również, że to ustawodawca odnosi naruszenie prawa do samej uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie. Istotne jest to, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu, osiągnięty został cel, którego realizacji one służą. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 stycznia 2006r., sygn. akt I ACa 1152/05, Lex nr 186493; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 roku, sygn. akt I ACa 589/06, Lex nr 271385, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2007 roku w sprawie II CSK 370/06, lex nr 271507, z dnia 8 lipca 2004 r. IV CK 543/03, z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00).

Nie można zgodzić się z zarzutem strony powodowej, że zawiadomienie o zwołaniu zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L.zwołane na dzień 27 lutego 2012 roku naruszyło przepis art. 31 i 32 powołanej wyżej ustawy o własności lokali. Zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 31 uwl, zebrania właścicieli mogą być także, w razie potrzeby, zwoływane przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 uwl bądź na 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 uwl. Natomiast zgodnie z art. 32 uwl, o zebraniu właścicieli zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. 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 ( ust. 2 ).

Stosownie zaś do treści art. 18 ust. 1 cyt. ustawy, właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej.

W okolicznościach niniejszej sprawy, w dniu 23 lipca 2003 roku pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) reprezentowaną przez S. L., A. D., E. D. a Zakładem (...) Sp. z o.o. w L. jako Administratorem, została zawarta umowa o administrowanie nieruchomością wspólną położoną w L. przy ul. (...). Zarządca pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), stosownie do treści § 3 ust. 12 umowy z dnia 23 lipca 2003 roku o administrowanie nieruchomością wspólną położoną w L. przy ul. (...), w uzgodnieniu z Zarządem pozwanej Wspólnoty zawiadomił na piśmie członków pozwanej Wspólnoty o zwołaniu na dzień 27 lutego 2012 roku zebrania sprawozdawczego Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), oznaczając w zawiadomieniu czas, miejsce, porządek obrad, a także informację o wyłożeniu materiałów dotyczących zebrania oraz o prawie każdego właściciela lokalu do zapoznania się z tymi dokumentami w siedzibie Zarządcy Wspólnoty. Zawiadomienia o terminie zebrania były pozostawiane w skrzynkach pocztowych właścicieli lokali. Nie można więc w żaden sposób przyjąć, iż zwołanie zebrania z dnia 27 lutego 2012 roku, podobnie jak sam sposób zawiadomienia właścicieli o zebraniu było nieprawidłowe.

Nie zasługują też na uwzględnienie zarzuty powódki dotyczące sposobu głosowania nad uchwałami i sposobu liczenia głosów.

Przepis art. 23 ust. 1 uwl stanowi, iż 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. 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 ( ust. 2 ).

Jak wykazało niniejsze postępowanie dowodowe, na zebraniu w dniu 27 lutego 2012 roku było kworum, które mogło podejmować decyzje o randze uchwał. Ponadto art. 23 ust. 2 uwl, wyraźnie stanowi, że w wypadku głosowania głosami właścicieli ( a nie udziałami) na każdego właściciela przypada jeden głos. Oznacza to, że bez względu na to ile lokali we wspólnocie ma właściciel przysługuje mu tylko jeden głos. Ilość głosów nie jest uzależniona od ilości lokali. Dodatkowo podnieść należy, że liczby oddanych głosów na poszczególne uchwały zgadzają się z liczbą osób obecnych na zebraniu.

Mając na uwadze powyższe wskazać należy, że analiza zebranych w sprawie dowodów nie pozwala stwierdzić, że na przedmiotowym zebraniu doszło do nieprawidłowości, naruszenia przepisów prawa lub podjęcia uchwał bez wymaganej większości głosów. Większość właścicieli oblicza się w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty i będących właścicielami w chwili podejmowania uchwały. Nie może być zatem podjęta uchwała za którą głosowała tylko większość obecnych na zebraniu, która nie stanowi jednocześnie większości wspólnoty. Głosy wstrzymujące się lub nieważne traktuje się jako oddane przeciwko uchwale.

Wszystkie z zaskarżonych uchwał uzyskały wymaganą prawem większość, a co za tym idzie wszystkie uchwały w świetle prawa istnieją. W tym miejscu przytoczyć można wyrok SN z dnia 23.02. 2006r. I CK 336/05 gdzie Sąd wskazał jako przykład uchwały nieistniejącej uchwałę wspólnoty podjętą bez wymaganej większości głosów.

Reasumując z wyżej wymienionych względów Sąd uznał żądanie pozwu za nie uzasadnione i orzekł jak w punkcie I wyroku.

Przy orzekaniu o kosztach procesu, Sąd uznał za zasadne odstąpić od reguły odpowiedzialności za wynik procesu i zastosować wyjątkową regulację zawartą w art. 102kpc, zgodnie z którym, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Za takim rozstrzygnięciem przemawia trudna sytuacja majątkowa i osobista powódki ( punkt II wyroku ).

Z tych względów i na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w wyroku.