

Sygn. akt: I C 184/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lipca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Rafał Kubicki
Protokolant:	st. sekr. sądowy Agnieszka Grandys

po rozpoznaniu w dniu 11 lipca 2017 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa S. G., E. G.

przeciwko (...) ul. (...) w O.

o ustalenie, ewentualnie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

I. ustala, że uchwała numer (...) pozwanej Wspólnoty nie istnieje;

II. zasądza od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Rafał Kubicki

Sygn. akt I C 184/17

UZASADNIENIE

Powodowie: S. G. i E. G. w dniu 3 kwietnia 2017 r. wnieśli przeciwko (...) (...) przy ul. (...) w O.

o ustalenie nieistnienia uchwały (...) Jako wniosek ewentualny, sformułowany na wypadek stwierdzenia przez Sąd, że uchwała została podjęta, zawarli żądanie uchylenia uchwały w całości albo w części dotyczącej kwestii finansowania inwestycji (punkty 4, 6 podpunkty b i c oraz 7). W uzasadnieniu wskazali, że pozwany nie poinformował członków wspólnoty w piśmie zwołującym zebranie o przedmiocie zaskarżonej uchwały w ramach obrad planowanego zebrania i wprowadził tenże przedmiot do porządku dopiero na zebraniu, co jest niezgodne z treścią (...) ul. (...) w O. z 31 marca 1995 r., ponadto uczynił to pod nieobecność większości członków wspólnoty; zarzucił także podpisanie tego pisma przez osobę tytułującą się pełnomocnikiem, a nim niebędącą, a ponadto wadliwe uzupełnianie głosów w trybie indywidualnym (przez osobę nieupoważnioną). Uzasadniając wniosek ewentualny, powodowie podnieśli, że treść uchwały jest zbyt ogólnikowa, wyklucza możliwość oceny kosztów planowanej inwestycji, co stanowi sprzeczność z interesem członków wspólnoty, a także narusza zasady racjonalnego gospodarowania wobec istnienia znacznie istotniejszych potrzeb remontowych budynku, a także wskazali, że naruszono art. 14 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez potraktowanie inwestycji na równi z remontem. Ponadto wskazali na naruszenie interesów powodów poprzez zmuszenie ich do partycypacji w kosztach inwestycji, z której nie będą korzystać, gdyż strona powodowa posiada wykonaną kilka lat temu z remontem części mieszkania instalację ogrzewania ciepłej wody użytkowej, która jest

na bieżąco modernizowana. Podkreślili, że nie negują wykonania w budynku inwestycji instalacji ciepłej wody na potrzeby pozostałych właścicieli lokali, którzy są tym zainteresowani, jednak powinno to nastąpić na ich koszt i pod warunkiem uprzedniego wykonania remontów niezbędnych, w tym wzmocnienia konstrukcji budynku.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Podniosła, że zebranie, na którym podjęto kwestionowaną uchwałę, zostało prawidłowo zwołane przez Prezesa (...) sp. z o.o. w O., który działa na podstawie udzielonego mu pełnomocnictwa do zwoływania zebrań wspólnoty mieszkaniowej z 7 stycznia 2013 r. W trakcie zebrania członków wspólnoty z 24 lutego 2017 r. w ramach wolnych wniosków zgłoszono prośbę rozważenia możliwości podłączenia nieruchomości do miejskiej sieci centralnego ogrzewania, przewodnicząca zebrania zgłosiła prośbę do administratora o przygotowanie treści uchwały (...) w celu umożliwienia wyrażenia woli w tym przedmiocie przez wszystkich współwłaścicieli. Piecyki gazowe, kupowane w różnych okresach, wywołują zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców. Strona pozwana wskazała też, że stan konta bankowego funduszu remontowego na 31 marca 2017 r. (131.503,55 zł) prawdopodobnie wystarczyłby na podłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej. Zaś stronie powodowej zarzuciła zaległość w postaci braku wpłat zaliczek na fundusz remontowy, wskazując tę okoliczność jako rzeczywistą przyczynę zaskarżenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Jest bezsporne, że pozwana (...) (...) przy ul. (...) w O. liczy sobie 31 właścicieli i współwłaścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych. Jest „dużą wspólnotą” w rozumieniu art. 19 ustawy o własności lokali. Posiada Zarząd w osobach I. D. i M. (...) S. z reprezentacją łączną – dwuosobową, wynikającą z Regulaminu Wspólnoty (...) – k. 133). Powodowie są współwłaścicielami lokalu nr (...) w budynku nr (...), a przez to członkami wspólnoty.

W dniu 7 stycznia 2013 r. Zarząd Wspólnoty w osobach I. D. i M. S. udzielił pełnomocnictwa Prezesowi Zakładu (...) Spółki z o.o. w O. do zwoływania zebrań Wspólnoty Mieszkaniowej. Pismem z dnia 12 stycznia 2017 r. prezes ww. spółki z o.o. - (...), jako pełnomocnik Wspólnoty, zwołał na dzień 24 lutego 2017 r. zebranie Wspólnoty, a przedstawiony w treści zawiadomienia porządek obrad zawierał: wybór przewodniczącego i protokolanta, przyjęcie porządku obrad, sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium za 2016 rok, uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością i opłat na pokrycie kosztów zarządu, przewidziano także wolne wnioski.

(dowód: pełnomocnictwo k. 73, pismo k. 17)

W dniu 24 lutego 2017 r. odbyło się zebranie członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, którego porządek obrad został omówiony w zawiadomieniu z dnia 12 stycznia 2017r. Zebranie prowadziła I. D., a protokołowała M. N. (pracownik (...) sp. z o.o.). W protokole z zebrania (k. 70) zebrania stwierdzono m.in., że:

- na zebraniu stawilo się **5** właścicieli, których udziały stanowiły (...) części nieruchomości; nieobecnych było 25 - dysponujących łącznie (...) udziałów,
- w związku z brakiem kworum na zebraniu Zarząd Wspólnoty upoważnił (...) Sp. z o. o. w O. do uzupełnienia głosów w drodze indywidualnego zbierania głosów w terminie do 24 marca 2017 r.,
- w zakresie uchwalenia planu gospodarczego na rok 2017 prezes (...) zaproponował m.in., aby przy budowie instalacji c.w. (ciepłej wody) odłączyć się od budynku przy ul. (...) i wykonać własny węzeł cieplny,
- zarządzono podjęcie uchwał (...) i nr (...), ustalających plan remontów; w związku z brakiem większości udziałowców na zebraniu uchwały będą uzupełnione w drodze indywidualnego zbierania głosów przez administratora do 24 marca 2017 r.

Z listy obecności na zebraniu w dniu 24.02.2017 r. (k. 184) wynika co innego niż

z protokołu zebrania – mianowicie, że na zebraniu było **6** członków wspólnoty, mających łącznie (...) udziałów, a wśród nich oboje członkowie zarządu oraz jedyny członek, który zgodnie z uchwałą głosował na zebraniu przeciwko

jej przyjęciu (J. U. – (...)). Za uchwałą głosowało (...), a przeciwko (...) co wynika z załącznika (...) do protokołu - uchwały (...) i z listy obecności. Protokół został podpisany przez przewodniczącego I. D. i protokolanta - M. N..

(dowód: zawiadomienie z dnia 12 stycznia 2017r. k. 17, protokół zebrania k.70-71, załącznik (...)do uchwały (...) k. 72, lista obecności z dnia 24 lutego 2017r. k. 184)

Jest bezsporne (wyjaśnienia obu członków zarządu pozwanej wspólnoty w protokole z rozprawy k. 329v), że wynikającemu z ww. protokołu z zebrania wspólnoty postanowieniu o uzupełnieniu głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów nie towarzyszyła ani ustna, ani pisemna uchwała zarządu w tym przedmiocie.

Jest też bezsporne, że w drodze indywidualnego zbierania głosów przez administratora do dnia 24 marca 2017r. w celu uzupełnienia, za przyjęciem zaskarżonej uchwały łącznie z głosami oddanymi na zebraniu głosowało (...) udziałów, natomiast przeciwko jej przyjęciu (...) udziałów.

Sąd zważył, co następuje:

Ustalając fakty, Sąd oparł się na zgodnych wyjaśnieniach stron, a w kwestiach spornych na powołanych odpowiednio dokumentach, które uznał za wiarygodne mimo kwestionowania części z nich przez powodów (o czym dalej). Sąd nie oparł się na zeznaniach świadka (k. 330), bowiem ten – jak się okazało – nie miał konkretnej wiedzy o okolicznościach podjęcia spornej uchwały (świadek nie uczestniczył w zebraniu). Strony wniosły o pominięcie dowodu z ich przesłuchania.

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych sprawy powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały zasługiwało na uwzględnienie z uwagi na nieuzyskanie przez zaskarżoną uchwałą wymaganej większości głosów i nieskuteczną próbę ich uzupełnienia poprzez podjęcie decyzji o indywidualnym zbieraniu głosów bez stosownej uchwały zarządu wspólnoty, ponadto nieważność głosów oddanych na zebraniu.

W myśl przepisu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ono zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Chociaż w art. 25 ust. 1 u. o w. l. użyto sformułowania „zaskarżyć uchwałę do sądu”, to faktycznie chodzi w tym przypadku o wniesienie pozwu o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej lub o ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały (w przypadku jej niezgodności z prawem). Zgodnie z ust. 2 cytowanego przepisu powództwo, o którym mowa w ust. 1, 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.

W tym przypadku termin został zachowany, a powodowie jako członkowie wspólnoty dysponowali legitymacją czynną. Mają ponadto interes prawny w żądaniu ustalenia, jako że istnienie i ważność uchwały rzutuje w sposób oczywisty na ich obciążenia finansowe (zaliczki na fundusz remontowy) związane z partycypacją w kosztach planowanej inwestycji.

Z przytoczonego przepisu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika, że podstawę wzruszenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej stanowi:

- niezgodność uchwały z przepisami prawa,
- niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali,
- naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną,
- naruszenie przez uchwałę w inny sposób interesów właściciela lokalu.

Katalog przesłanek warunkujących dopuszczalność zaskarżenia do sądu uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest zamknięty i nie ma możliwości powoływania się na inne nieprzewidziane w przepisie podstawy.

W realiach niniejszej sprawy bezsporne jest, że pozwana wspólnota posiada zarząd, który reprezentuje ją na zewnątrz i jest wyłącznie władny do podejmowania decyzji

w kwestiach dla niego zastrzeżonych, jak choćby o uzupełnieniu głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali. W myśl tego przepisu 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. Umowa o administrowanie zawarta z (...) nie odebrała zarządowi tych uprawnień.

Tym samym to wyłącznie zarządowi (podejmującemu uchwały dwuosobowo) przysługiwało prawo do podjęcia decyzji o uzupełnieniu głosowania z 24 lutego 2017 r.

w trybie indywidualnego zbierania głosów. Tymczasem z jednoznacznych wyjaśnień informacyjnych członków zarządu wynika, że zarząd nie podejmował ani na zebraniu, ani poza nim uchwały o indywidualnym zbieraniu głosów.. Ponieważ Zarząd nie podjął uchwały

o uzupełnieniu głosowania, to nie sposób zaliczyć głosów dopisanych później jako oddanych w trybie indywidualnym. W tej sytuacji uchwała Wspólnoty (...) uzyskała jedynie (...) głosów, a zatem nie osiągnęła wymaganej w art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali większości.

Strona pozwana powyższe uchybienie formalne broniła stwierdzeniem, że Sąd Okręgowy w Olsztynie w wyroku z 8 kwietnia 2016 r. o sygn. akt (...) (k. 276) stwierdził, iż nie ma potrzeby podejmowania uchwały w sprawie indywidualnego zbierania głosów. Istotnie, z uzasadnienia ww. wyroku wynika teza (k. 282) wydana na tle analogicznego stanu faktycznego, że pełnomocnictwa udzielono w trakcie zebrania, co uwidoczono w treści protokołu. Jednakże Sąd Okręgowy w Olsztynie w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę nie podziela tego stanowiska i odmiennie zapatruje się na tę kwestię. Czym innym jest protokół z zebrania wspólnoty, dyktowany jednoosobowo przez przewodniczącego zebrania (nawet gdy jest nim jeden z członków zarządu), a czym innym uchwała zarządu wspólnoty, która powinna być podjęta dwuosobowo i w formie pisemnej. Co dość istotne, zarząd wspólnoty powinien był znać uzasadnienie jeszcze innego wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie – z 31.07.2014 r. ((...)), zapadłego między tymi samymi stronami w odniesieniu do uchwał z 2014 r., z którego wynika (k. 274), że jeśli zarząd nie podjął decyzji o uzupełnieniu głosowania, a administrator nie był do tego samodzielnie uprawniony, głosów dopisanych później nie można zaliczyć jako oddanych w trybie indywidualnym.

W ocenie Sądu już samo to uchybienie jest wystarczającą podstawą do stwierdzenia nieistnienia zaskarżonej uchwały, gdyż waga uchybienia jest tu tego rodzaju, że pozbawia uchwałę waloru prawnego. Jak wskazał Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 23 lutego 2006 r.

(I CK 336/05, LEX 424423), przykładem uchwały nieistniejącej jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego quorum lub bez wymaganej większości głosów.

Niezależnie od tego należy wskazać, że zaskarżona uchwała obarczona jest innymi jeszcze wadami proceduralnymi i merytorycznymi, które spowodowałyby tak czy inaczej ustalenie jej nieważności. Tylko na marginesie należy odnotować sprzeczność między liczbą obecnych wynikającą z protokołu, a tą, która wynika z listy obecności (zgadza się suma udziałów).

Zarządzenie przez przewodniczącego podjęcia uchwały (...) na zebraniu z dnia 24 lutego 2017 r., o którym członkowie zostali zawiadomieni pismem z dnia 12 stycznia 2017r. i w nim poinformowani o porządku obrad bez przedmiotu zaskarżonej uchwały, (...) ul. (...) w O. z dnia 31 marca 1995 r., z którego treści wynika, że w sprawach nieobjętych porządkiem obrad uchwały nie można powziąć. Powodowie i inni nieobecni członkowie wspólnoty po zapoznaniu się z treścią zawiadomienia mogli stwierdzić, że przedstawiony w nim porządek obrad nie zawiera kwestii spornych. Nieobecni członkowie nie mieli możliwości wniesienia uwag, zastrzeżeń, pytań czy chociażby wyrażenia swojego

stanowiska popartego argumentacją, która być może trafiłaby do innych członków wspólnoty, co bezspornie stanowi ograniczenie ich praw.

Przyjęte przez ustawodawcę minimalne wymogi formalne dla funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych wynikają z nieprofesjonalnego charakteru wspólnot. Judykatura uwzględnia specyfikę tych podmiotów. Mimo to nawet one muszą zachować pewne niezbędne minimum formalizmu, aby chronić słuszny interes jednostek, a to w przedmiocie niniejszej sprawy nie zostało zachowane.

Zarzut niezgodności z prawem, o którym mowa w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych. Właściciel lokalu może bowiem także kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały, gdyż niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z jej treści, ale także z wadliwego sposobu jej podjęcia. Uchwała (...), nawet gdyby pominięto jej braki formalne i nie stwierdzono jej nieistnienia w obrocie prawnym, to ze względów merytorycznych powinna podlegać uchyleniu, gdyż treść uchwały jest zbyt ogólnikowa, intencyjna, wykluczająca możliwość oceny kosztów planowanej inwestycji, gdyż nie wskazuje przewidzianych prac remontowych i chociażby kalkulacji kosztów, co stanowi sprzeczność z interesem powodów, jako członków wspólnoty.

Ponadto uchwała wyraźnie narusza zasady racjonalnego gospodarowania wobec istnienia znacznie istotniejszych potrzeb remontowych budynku, którymi Zarząd Wspólnoty uparczywie nie zajmuje się, mimo że powinien. Sąd Okręgowy w Olsztynie zgadza się ze stanowiskiem przedstawionym przez Sąd Apelacyjny w Rzeszowie w wyroku z 28 marca 2013 r. (sygn. akt I ACa 1/13) i tym samym dostrzega naruszenie art. 14 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez potraktowanie inwestycji na równi z remontem, gdyż bezspornie planowane w zaskarżonej uchwale przedsięwzięcie miało stanowić ulepszenie poprzez zwiększenie użyteczności nieruchomości, a nie bieżącą konserwację czy remont.

Co więcej, zaskarżona uchwała narusza interes powodów w treści dotyczącej ponoszenia kosztów inwestycji, gdyż powodowie w swych oświadczeniach zdecydowanie podkreślają, że nie zamierzają przyłączać się do sieci miejskiej, a dopiero w momencie przyłączenia się winni oni partycypować w kosztach wykonania tejże inwestycji, ponieważ w ocenie Sądu obciążenie powodów kosztami w tym momencie byłoby wysoce niesprawiedliwe, mimo że instalacja w znacznej części stanowiłaby część wspólną nieruchomości, bowiem powodowie nie korzystając w żaden sposób z instalacji mieliby partycypować w kosztach jej utrzymania w taki sam sposób jak ci właściciele lokali, którzy do instalacji się przyłączają. Nietrafny jest zarzut narażenia wspólnoty na niebezpieczeństwo poprzez stosowanie piecyków gazowych, o ile są to urządzenia dopuszczone do użytku w budownictwie.

Jest jeszcze jedna wada merytoryczna zaskarżonej uchwały. Między stronami tego procesu trwał spór – nierozstrzygnięty wobec niewystarczających dowodów (brak opinii biegłego sądowego) – czy konstrukcja budynku wymaga natychmiastowej naprawy. Niemniej po wysłuchaniu stron na rozprawie (k. 330v) stało się bezsporne, że stojący po stronie zarządu wspólnoty administrator ((...) sp. z o.o.) w piśmie z 12.11.2015 r. (k. 25), kierowanym do członków wspólnoty zapowiadał, że na zebraniu rocznym będzie podjęta uchwała o założeniu na pęknięciach ścian specjalistycznych urządzeń stwierdzających ruchy budynku, podjęta też zostanie decyzja dotycząca spięcia budynku. To pismo jest w ocenie Sądu wystarczającym dowodem na to, że członkowie wspólnoty mogą mieć usprawiedliwione obawy dotyczące konstrukcji budynku. Z wyjaśnień członków zarządu wynika natomiast na rozprawie, że żadne z zapowiadanych w piśmie prac nie zostały wykonane, co zarząd tłumaczy brakiem porozumienia członków wspólnoty. Fakty te prowadzą do jednoznacznego wniosku, że przed wspólnotą powinien stać cel pierwszorzędny w postaci – o ile nie usunięcia zagrożenia konstrukcji, to przynajmniej monitorowania tego zagrożenia. W tym kierunku nie czyni się nic, za to podejmuje się działania zmierzające do podłączenia się do centralnej sieci ogrzewania wody. W ocenie Sądu, stanowi to naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, które powinno skutkować ustaleniem nieważności uchwały.

Z uwagi na sposób sformułowania powództwa i ustalony stan faktyczny, zasadne stało się pozytywne rozstrzygnięcie o głównym żądaniu powodów na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i ustalenie nieistnienia zaskarżonej uchwały. Powodowie mają ewidentny interes prawny w ustaleniu nieistnienia uchwały z 24

lutego 2017 r. w sytuacji, gdy pozwana Wspólnota usiłuje nadać im pozytywny walor prawny. Spór sądowy, w sytuacji rozbieżności stanowisk stron co do tej kwestii, mógł być rozstrzygnięty jedynie poprzez rozstrzygnięcie deklaratoryjne w tym przedmiocie.

Na marginesie należy zaznaczyć jednak w tym miejscu, że Sąd nie podzielił poglądu powoda o braku uprawnienia do zawiadomienia o zebraniu przez Prezesa (...) Sp. z o.o. w O., który w toku procesu przedłożył stosowne pełnomocnictwo od Zarządu. Nie podzielił także zarzutu powoda o nieważności głosów oddanych przez pełnomocników (pełnomocnictwa stanowią dowody na k. 190-199). Twierdzenia powodów o „antydatowaniu” dokumentów przez pozwaną nie zostały udowodnione i pozostały gołosłowne. Zgodnie z art. 36 §2 k.r.i.o. każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym i dokonywać czynności zmierzających do jego zachowania. Niesłuszny był też zarzut dotyczący sprzedaży jednego z lokali (nr (...) w bud. nr 12). Umowę zawarto 10.02.2017 r. (dowód: akt notarialny k. 264), a zawiadomienie zbywcy nastąpiło dzień wcześniej (dowód: k. 176), było więc skuteczne.

Wobec sposobu sformułowania żądania niecelowym stało się orzekanie o żądaniu ewentualnym. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. (opłata od pozwu).

sędzia R. Kubicki