

***o.a.Sygn. akt: I C 982/21***

***1.UZASADNIENIE***

W dniu 27 września 2021 r. powodowie: J. i R. R. (1) wnieśli pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) AB w O., domagając się uchylenia uchwały nr(...)z 9 sierpnia 2021 r.

W uzasadnieniu wskazali, że treścią zaskarżonej uchwały była zmiana w składzie dwuosobowego zarządu wspólnoty, polegająca na zastąpieniu powoda inną osobą. Zarzucili uchwale naruszenie ustawy o własności lokali, a konkretnie:

- 1) art. 23 ust. 1 - nie powiadomiono ich o planowanej uchwale i trybie głosowania, ograniczając się tylko do zawiadomienia głosujących za uchwałą,
- 2) art. 23 ust. 2 – do głosowania dopuszczono osoby nieuprawnione (konkretnie chodzi o P. W. i D. O.),
- 3) art. 21 ust. 1 i 2 – zorganizowanie przez jednego tylko członka zarządu głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów (bez współudziału powoda).

Odpowiadając na pozew, pozwana wniosła o oddalenie powództwa, wskazując, że dopóki powód pozostawał członkiem zarządu wspólnoty, oboje nie zaskarżyli analogicznie podejmowanych uchwał o numerach 1-4 z 2021 r., podjętych w kwietniu, od kiedy to ze względu na stan pandemii nie mogły odbywać się zebrania lokatorów. Powodowie dotąd głosowali za uchwałami, nikt ich nie skarżył i uchwały uprawomocniały się. Stopniowo jednak, począwszy od maja 2021 r., powód zaczął kwestionować uczciwość i kompetencje drugiego członka zarządu (A. K.), wskutek czego współpraca zarządu stała się niemożliwa, co stało się przyczyną podjęcia spornej w tej sprawie uchwały. To też spowodowało, że podpisy pod tą uchwałą zbierała A. K. i upoważniona przez nią właścicielka lokalu nr (...) – K. K. (1) (powodowie nie tego upoważnienia).

***Ustalenie faktów istotnych dla rozstrzygnięcia***

Bezspornie pozwana wspólnota składa się z 13 lokali, a powodowie są współwłaścicielami lokalu nr (...) w budynku nr (...). Pozwana wspólnota posiada własny zarząd dwuosobowy – który dotąd stanowili: powód i A. K.. Jest też bezsporne (niekwestionowane przez powodów), że dopóki powód pozostawał członkiem zarządu wspólnoty, powodowie nie zaskarżyli analogicznie podejmowanych uchwał o numerach (...)z 2021 r., podjętych w kwietniu, od kiedy to ze względu na stan pandemii nie mogły odbywać się zebrania lokatorów – wszyscy dotąd jednomyślnie głosowali za uchwałami, nikt ich nie skarżył i uchwały uprawomocniały się (odpisy wcześniejszych uchwał – k. 61-64), stopniowo jednak, począwszy od maja 2021 r., powód zaczął kwestionować uczciwość i kompetencje drugiego członka zarządu (A. K.), wskutek czego współpraca zarządu stała się niemożliwa, co stało się przyczyną podjęcia spornej w tej sprawie uchwały. Nie było też sporne, że w dniu 9.03.2021 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów (dokonanego przez drugiego członka zarządu – A. K. i upoważnioną przez nią właścicielkę lokalu nr (...) K. K. (1)) podjęto uchwałę wspólnoty nr (...) (odpis k. 77) o treści:

pkt 1 – „odwołać zarząd nieruchomości wspólnej w osobach: (...) A., R. J. (1)”;

pkt 2 – „powołać nowy zarząd nieruchomości wspólnej w osobach: (...) A., K. K. (2)”.

Lista właścicieli lokali pod uchwałą zawiera 13 pozycji, z czego podpisów jest 8 (wszystkie oznaczające głosy oddane za uchwałą), obok następujących właścicieli:

R. E. (1), R. J. (2) – udział (...),

O. A., R. – udział (...),

R. A., J., pełnom. not. R. E. (2) – udział (...),

K. K. (2) i K. – udział (...),

(...) M. A. – udział (...),

W. P. – udział (...),

O. D. – udział (...),

Gmina O. – udział (...).

Niżej stwierdzono: za przyjęciem uchwały głosowało (...) udziałów.

Zsumowanie wszystkich udziałów, przy których znajdują się podpisy, przy uwzględnieniu faktu, że trzeci od góry podpis opatrzony jest strzałką w dół, do właściwej rubryki „R. A., J., pełnom. not. R. E. (2)” daje jednak wynik większy - mianowicie (...) udziałów za.

Wyjaśnieniem tej niezgodności jest treść uchwały rozesłana lokatorom jako zawiadomienie o treści podjętej uchwały – która została pozbawiona kolumny zawierającej podpisy (jakby utajniono, kto imiennie głosował za uchwałą). Otóż w tej wersji dokumentu przy następujących 6 pozycjach postawiono znak (...) lub znak „●” - sugerujące, kto według podliczającego oddał głos ważny:

R. E. (1), R. J. (2) – udział (...),

K. K. (2) i K. – udział (...),

(...) M. A. – udział (...),

W. P. – udział (...),

O. D. – udział (...),

Gmina O. – udział (...).

Wówczas dokładnie zgadza się suma (...).

Jeżeli od sumy tej odejmiemy dwa głosy kwestionowane w pozwie: W. P. – udział (...) i O. D. – udział (...), otrzymamy większość wynoszącą (...).

(dowód: odpis uchwały k. 77)

O treści spornej uchwały powodowie zostali powiadomieni pismem z 25 sierpnia 2021 r. przez (...) sp. z o.o. – wykonującą umowne administrowanie majątkiem pozwanej wspólnoty, do którego dołączono wyżej opisany fragmentaryczny dokument, zawierający pełną treść uchwały.

(bezsporne, odpis pisma k. 29, dołączony odpis uchwały k. 31)

Głosy zbierano od niektórych, a nie od wszystkich lokatorów, ponieważ niektórych lokatorów nie zastano w domach, a co do innych przeprowadzający głosowanie tą drogą członek zarządu A. K. uznała, że nie zna ich, zaś powodów uznała za lokatorów, którzy z pewnością zagłosują przeciwko uchwale. Za lokal P. W. zagłosowała jego siostra A. W. (mieszkanca tego lokalu), dysponująca pełnomocnictwem upoważniającym do głosowania, znajdującym się w dokumentacji zarządu. Za D. O. podpisał się zaś mężczyzna zajmujący jej lokal, który nie okazał pełnomocnictwa. Za państwa R. podpisał się nieznaný zarządowi mężczyzna mieszkający pod numerem 6 (pomylił rubryki, właściwą oznaczył strzałką w dół).

(dowód: zeznania członków zarządu pozwanej k. 97-98)

## **Rozważania**

Fakty istotne wynikają w dużym zakresie ze zgodnej treści stanowisk stron i są potwierdzone dołączoną do akt dokumentacją. W kwestiach spornych Sąd oparł się na zeznaniach członków zarządu pozwanej, uznając je za dużo bardziej wiarygodne od zeznań powodów. Co do powodów, widoczne jest, że powódka powieliła tylko stanowisko swojego męża, który okazał się osobą niewiarygodną. Na rozprawie zarząd pozwanej wspomniał o wpisach powoda w Internecie sugerujących kontakt sędziego prowadzącego proces z jakimś agentem ubezpieczeniowym, a przez to kontakt

(w domyśle: wpływającym na wynik procesu) z lokatorem sprzyjającym obecnemu zarządowi wspólnoty. Powód informacji tej zaprzeczył, jednak po odczytaniu treści wpisu przez przewodniczącego przyznał się do jego autorstwa. W ocenie Sądu, choć kwestia ta nie miała bezpośredniego przełożenia na istotę sprawy (powód nie wnioskował o wyłączenie sędziego), taka postawa negatywnie rzutuje na ocenę prawdomówności strony powodowej.

Materialną podstawą wniesienia powództwa o uchylenie uchwały właścicieli lokali stanowi art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zgodnie z nim właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicielską lokali albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. 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 do dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Przepis wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z tych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokali lub naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty.

Jest bezsporne, że powództwo zostało wniesione w przepisany 6-tygodniowym terminie. Kwestia ta nie była kwestionowana przez pozwaną i nie budzi wątpliwości Sądu. Powód dowiedział się o podjęciu spornej uchwały 25 sierpnia 2021 r. a pozew złożył 27 września 2021 r.

Nie budzi też wątpliwości Sądu wystarczająca prawidłowość trybu podjęcia spornej uchwały.

Pozwana wspólnota posiada zarząd, który reprezentuje ją na zewnątrz i jest wyłącznie władny do podejmowania decyzji w kwestiach dla niego zastrzeżonych, jak choćby o przeprowadzeniu 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. Tym samym zarządowi przysługiwało prawo do podjęcia decyzji o trybie indywidualnego zbierania głosów. Jest przy tym oczywiste, że przepisu tego nie można traktować za wymagający łącznej reprezentacji zarządu co do czynności faktycznych (przeprowadzenia głosowania) w sytuacji konfliktu między dwoma członkami zarządu i w dążeniu do zmiany jednego z nich. Gdyby przyjąć stanowisko powodów w tym zakresie, należałoby (oczywiście błędnie) uznać, że żadne głosowanie nie mogłoby się odbyć, ponieważ wypracowanie zgodnego działania zarządu nie byłoby możliwe. Ustawa o własności lokali interpretowana jest powszechnie jako mniej sformalizowana od na przykład prawa spółdzielczego czy kodeksu spółek handlowych – a to z tego względu, że „sami rządzą się” w jej ramach lokatorzy nieprofesjonalni, w przypadku których zasadniczą wytyczną powinna być ich większościowa wola wyrażona w głosowaniach, a nie drobiazgowo przestrzegany tryb głosowania.

Ustawodawca przewidując w art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali możliwość podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów wymaga, by to zarząd zbierał głosy pod uchwałą podejmowaną w ten sposób. W

praktyce zdarza się, że głosy zbierane są przez inne osoby np. niektórych właścicieli lokali nie będących członkami zarządu. W takiej sytuacji, jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z 8 lipca 2004 roku (IV CK 543/03), podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonanego przez osoby nieuprawnione może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść.

W tym przypadku głosowanie przeprowadzała członek zarządu A. K. przy pomocy obecnego członka zarządu K. K. (1) i taki sposób zbierania głosów był prawidłowy, a nawet gdyby uznać go za nieprawidłowy, powodowie nie wykazali, by miało to wpływ (negatywny dla nich) na wynik głosowania.

Zaskarżona uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, a w takim przypadku przyjmuje się, że została podjęta z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość liczoną według wielkości udziałów właścicieli (wyrok SA w W. z dnia 5 lutego 2013 roku, I ACa 1370/12, wyrok SA w (...) z dnia 17 lipca 2014 roku, I ACa 288/14).

W doktrynie i judykaturze jest przyjęte, że oddanie głosu przy podejmowaniu uchwały przez organ kolegialny osoby prawnej, lub podobnej organizacji jest jednostronną czynnością prawną, którą można dokonać przez pełnomocnika. Ustawa

o własności lokali nie normuje kwestii pełnomocnictwa udzielanego przez poszczególnych właścicieli lokali. Dlatego w tym przedmiocie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego (art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali, wyrok SN z dnia 15 października 2002 roku, II CKN 1479/00) Zgodnie z ogólną w tym zakresie zasadą, z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych lub wynikających z właściwości czynności prawnej można takiej czynności dokonać przez przedstawiciela. Czynność dokonana przez przedstawiciela w granicach umocowania pociąga za sobą skutki bezpośrednio dla reprezentowanego. W prawie cywilnym obowiązuje ogólna zasada braku formalizmu przy składaniu oświadczeń woli (art. 60 k.c.), co oznacza, że pełnomocnictwa można udzielić w dowolnej formie. Tylko w przypadku, gdy do dokonania danej czynności prawnej wymagana jest forma szczególna, wtedy stosownie do art. 99 § 1 k.c. pełnomocnictwo powinno zostać udzielone w takiej formie. Pełnomocnictwo do głosowania nad zaskarżoną uchwałą nie wymagało szczególnej formy.

W tej sprawie z zeznań A. K. wynika, że zarząd wspólnoty dysponuje pełnomocnictwem P. W. udzielonym siostrze A. W..

Wymaga podkreślenia, że powód zakwestionował w pozwie prawidłowość udzielenia głosów za P. W. i za D. O.. Zarzuty te w istocie pozbawione są znaczenia dla sprawy, ponieważ biorąc pod uwagę głosy oddane za uchwałą, zupełnie niebudzące wątpliwości w tym procesie, czy przez:

R. E. (1), R. J. (2) – udział (...),

K. K. (2) i K. – udział (...),

(...) M. A. – udział (...),

Gmina O. – udział (...).

otrzymujemy i tak większość wynoszącą (...).

Powód wprost oświadczył do protokołu rozprawy (druga strona protokołu), że tego nie kwestionuje i w tym miejscu podniósł nowy zarzut – że w głosowaniu nie powinno liczyć się Gminy O., gdyż ona zalega z opłatami na rzecz wspólnoty. Jest to zarzut oczywiście chybiony. Nawet jeśli to zaleganie jest prawdą (a nie zostało wykazane), żaden przepis ustawy o własności lokali nie odbiera uprawnienia do głosowania właścicielowi, który zalega z opłatami.

Uchwała zostaje podjęta z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość liczoną według wielkości udziałów właścicieli. Tak się w tym przypadku stało. W ocenie Sądu, po osiągnięciu wymaganej większości nie było potrzeby

odbierania głosów od pozostałych lokatorów – ich głosy byłyby już nieistotne dla wyniku głosowania. N. w ten sposób lokator może podważać uchwałę, ale skutecznie tylko wówczas, gdy wykaże, iż jego głos i jego argumentacja przedstawiona na zebraniu lokatorów zmieniłyby kierunek głosowania pozostałych aż do zmiany wyniku całego głosowania. Tego powodowie w tej sprawie nie uczynili, a można powiedzieć, że poza ogólnikowym stwierdzeniem, że tak by się stało, nawet nie próbowali uczynić. Powodowie nie zdołali wykazać zasadności żadnego z trzech postawionych wspólnocie zarzutów.

Rozważania należy zakończyć uwagą, że zapewne dla tej wspólnoty zakończył się okres bezkonfliktowego podejmowania uchwał, pozwalającego na mniejsze czy większe niedociągnięcia formalne. W przypadku spornej tu uchwały bez takich niedociągnięć się nie obyło – nie powinna mieć miejsce sytuacja, w której głosy zbierane są od osób, co do których nie tylko nie wiadomo, czy dysponują pełnomocnictwami, ale nawet jak się nazywają. W tym przypadku nie pociągnęło to za sobą skutku w postaci uchylenia uchwały, ponieważ głosy niewątpliwie prawidłowo oddane przyniosły większość wynoszącą (...), jednak w przyszłości siła głosów oddanych prawidłowo może okazać się niewystarczająca. Powinno to zmobilizować zarząd do większego sformalizowania głosowania.

Dlatego na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali w związku z przepisami wymienionymi przez powodów w ich trzech zarzutach powództwo oddalono.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 i art. 99 k.p.c. Wyrok oznacza wygraną pozwanej, która poniosła koszty procesu w postaci opłaty od pełnomocnictwa procesowego 17 zł oraz wynagrodzenia radcy prawnego wg norm przepisanych 360 zł – stawki minimalnej z § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności radców prawnych, stosowanej do spraw o uchylenie uchwał wspólnot mieszkaniowych przez analogię (postanowienie SN z 12.05.2014 r., III CZP 9/11) podwyższonej przez Sąd o 100 zł, stosownie do nakładu pracy pełnomocnika, na podstawie § 15 ust. 3 pkt 1 ww. rozporządzenia.

sędzia R. K.