

Sygn. akt I C 550/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 listopada 2021 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	SSO Łucja Oleksy-Miszczyk
Protokolant:	sekretarz sądowy Wioleta Motyczka

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2021 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa J. C.

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

o uchylenie uchwały

1) uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G. numer (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną oraz ustalenia wysokości opłat miesięcznych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku 2021;

2) zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G. na rzecz powoda J. C. kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Łucja Oleksy-Miszczyk

Sygnatura akt I C 550/21

UZASADNIENIE

Powód J. C. wniósł o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. o nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną w roku 2021 oraz ustalenia opłat miesięcznych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku 2021, a to z uwagi na podjęcie uchwały z naruszeniem prawa tj. art. 23 ust. 2 a ustawy o własności lokali. Wywodził, iż mimo zgłoszenia przez właścicieli lokali wniosku o podjęcie uchwały w trybie głosowania, w którym na każdego właściciela przypada jeden głos, uchwałę głosowano większością liczoną według wielkości udziałów.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, powołując się na treść art. 23 ust 2 ustawy o własności lokali i wywodząc, że nie zostały spełnione wymienione w tym przepisie ustawowe przesłanki pozwalające na głosowanie wedle zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos.

Sąd ustalił co następuje:

Powód jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...). Wspólnota mieszkaniowa liczy czworo właścicieli w tym trzy osoby fizyczne tj. powód z udziałem 11,40% własności w nieruchomości wspólnej, A. M. (1) z udziałem 10,55 % i M. O. (1) z udziałem 11,40 %. Czwartym właścicielem jest Gmina G. z udziałem 66,65 %.

Z uwagi na stan pandemii sporna uchwała nie była omawiana ani głosowana na zebraniu właścicieli. Głosowanie przeprowadzono w trybie indywidualnego zbierania głosów. W tym celu właściciele otrzymali karty do głosowania, przy czym na karcie zamieszczono oznaczenie (numer i przedmiot) ośmiu kolejnych uchwał poddanych pod głosowanie. Na końcu karty pozostawiono miejsce na uwagi oraz wolne wnioski. Powód, A. M.

i M. O., których udziały w nieruchomości wspólnej wynoszą łącznie 33,35 % na swoich kartach do głosowania w rubryce przeznaczony na wolne wnioski, zgłosili żądanie liczenia głosów wedle zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, przy czym żądanie to odnosiło się do wszystkich wymienionych na karcie uchwał. Powołali się przy tym wprost na art. 23 ust. 2a u.w.l. Sporna uchwała znajdowała się na karcie do głosowania pod nr (...), oznaczona jako uchwała (...). Powód, A. M. i M. O. zagłosowali przeciwko spornej uchwale. W protokole z przebiegu głosowania wynik głosowania nad sporną uchwałą opisano jako „za” 66,65 udziałów, „przeciw” 33,35 udziałów. Jednocześnie w protokole opisano wolne wnioski współwłaścicieli, w tym zgłoszone przez właścicieli lokali nr (...) (powoda, A. M. i M. O.) żądanie głosowania w trybie art. 23 ust. 2 a u.w.l. tj. wedle zasady jeden właściciel – jeden głos (karty do głosowania k. 46 i nast., uchwała k. 52, protokół z przebiegu głosowania k. 57).

Gmina G. przystąpiła do głosowania z zamiarem i wolą głosowania udziałami i tak zagłosowała, nie biorąc pod uwagę, że głosowanie może się odbywać na innej zasadzie (niekwestionowane oświadczenie pełnomocnika pozwanej na rozprawie w dniu 9 listopada 2021r.)

Opisany wyżej stan faktyczny nie był między stronami sporny.

Sąd zważył co następuje:

Art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi, iż uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Zasadą jest, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (art. 23 ust 2 ustawy). W art. 23 ust. 2a ustawa przewiduje jeszcze jeden, odrębny wypadek kiedy głosowanie odbywa się nie większością liczoną udziałami, ale większością obliczaną w ten sposób, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Mianowicie jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela, bądź gdy obydwie te warunki są spełnione łącznie, głosowanie według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Trafnie zatem pozwana twierdzi, że nie zostały spełnione w niniejszej sprawie przesłanki odstąpienia od głosowania udziałami określone w art. 23 ust. 2 ustawy, niemniej pozwanej umknęło, iż żądanie właścicieli znajduje oparcie w art. 23 ust. 2 a u.w.l. Poza sporem jest bowiem, że większość udziałów w nieruchomości wspólnej należy do jednego właściciela tj. do Gminy, a żądanie głosowania wedle zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos zgłosili właściciele posiadający łącznie 33,35 % udziałów, a więc ponad 1/5. W tych warunkach przeprowadzenie głosowania wedle zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos jest obligatoryjne, co wynika wprost z art. 23 ust. 2 a ustawy.

Ustawa nie określa chwili kiedy żądanie co do sposobu głosowania musi zostać zgłoszone, aby było uznane za skuteczne. Wykładnie celowościowa przepisu, a także wykształcona w orzecznictwie zasada niedążenia do nadmiernej formalizacji czynności podejmowanych w ramach zarządu nieruchomością wspólną, prowadzi do wniosku, że jedynym momentem ograniczającym taką możliwość jest przeprowadzenie głosowania tj. ostatnią chwilą, kiedy

żądanie takie może być zgłoszone jest przystąpienie do głosowania, przy czym w przypadku głosowania na zebraniu powinno być ono wyartykułowane przed rozpoczęciem głosowania, a w przypadku głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów w praktyce będzie to jednoznaczne z chwilą oddania głosu, nie istnieje bowiem żadne forum, na jakim przed przystąpieniem do głosowania właściciel mógłby takie żądanie sformułować. Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie – właściciele po zapoznaniu się z projektami uchwał, na kartach do głosowania wypowiedzieli się co do sposobu głosowania, żądając przeprowadzenia go w trybie określonym w art. 23 ust. 2 a ustawy. Kolejność zapisów dokonanych na karcie jest w tym wypadku bez znaczenia, wynika ona bowiem z graficznego układu karty i nie może być traktowana jako wyraz woli właścicieli co do zgłoszenia żądania odnośnie sposobu głosowania już po oddaniu głosu.

Reasumując żądanie głosowania wedle zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos zostało zgłoszone skutecznie i było zgodne z art. 23 ust 2 a u.w.l. wiążące.

Zważywszy na to, że trzech właścicieli zagłosowało przeciwko spornej uchwale, a tylko jeden, większościowy właściciel, zagłosował za uchwałą, Sąd rozważył, czy uchwała została w ogóle podjęta tj. czy nie mamy do czynienia z tzw. uchwałą nieistniejącą. Dokonując tej oceny Sąd miał jednak na względzie, że pomimo zgłoszenia przez współwłaścicieli żądania co do trybu głosowania, właściciel większościowy tj. Gmina, przystąpił do głosowania w przekonaniu, że żądanie to nie odnosi skutku i z wolą głosowania udziałami. Nieprawidłowość jaką dotknięta była uchwałą nie polegała zatem jedynie na nieprawidłowym obliczeniu wyniku, ale wadliwym był sam proces głosowania, w którym część właścicieli zagłosowała wedle zasady, że na każdego z nich przypada jeden głos, a część udziałami. W tych warunkach Sąd uznał, że głosowanie nad uchwałą przebiegło niezgodnie z przepisami w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l., co skutkowało jej uchYLENIEM.

O kosztach orzeczono w oparciu o przepis art. 98 k.p.c.

SSO Łucja Oleksy-Miszczyk

.