

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 maja 2017 roku powódka A. G. domagała się uchylenia uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. o nr (...) z dnia 7 kwietnia 2017 roku. Powódka domagała się także zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego w wysokości 360 zł.

Motywuując swoje stanowisko powódka podała, że zaskarżona uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, a o jej treści została powiadomiona w dniu 13 kwietnia 2017 r. Powyższa uchwała jest obarczona wadami formalnymi i merytorycznymi, a podjęcie zaskarżonej uchwały narusza więc przepisy prawa, interes powódki oraz jest sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Na uchwale nie wskazano prawidłowej nazwy pozwanej, nie zamieszczono rubryk innych niż dla głosowania za uchwałą, a nadto uchwała narusza treść przepisu art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali. Dodatkowo nie może dojść do „zalegalizowania” garażu położonego na wspólnej nieruchomości na rzecz jednego z członków pozwanej W. U., gdyż jest to sprzeczne z zasadą związania budynku z gruntem.

Pozwana, w odpowiedzi na pozew z dnia 26 czerwca 2017 r. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki zwrotu kosztów postępowania.

Na uzasadnienie pozwana podała, że zaskarżona uchwała nie jest sprzeczna z prawem. Nikt z oddających głos pod uchwałą nie był przeciw ani nie wstrzymał się od głosu, a głosowanie zakończyło się gdy liczba głosów przekroczyła 50 %. Inne głosy nie miałyby w takim razie znaczenia dla podjęcie uchwały. Uchwała legalizowała garaż, który dotychczas był samowolą budowlaną i potwierdzała, że prawa do niego ma wyłącznie R. U.. Legalizacja samowoli budowlanej pozostaje w interesie pozwanej W., zaś prawo R. U. do garażu wynika z okoliczności, że nabyła go ona od osób które go wybudowały.

Na rozprawie w dniu 1 grudnia 2017 r. strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe, przy czym pełnomocnik pozwanej wyjaśnił, że zaskarżona uchwała nie miała na celu uregulowania kwestii właścicielskich i przyznania jakiegokolwiek prawa na rzecz R. U.. Uchwała miała na celu jedynie skompletowanie dokumentacji dla celów postępowania administracyjnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Okoliczności faktyczne istotne i wystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy były w całości niesporne między stronami postępowania.

Bezspornym było, że powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), w ramach pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. (wydruk z księgi wieczystej lokalu – k. 12-17, wydruk z księgi wieczystej nieruchomości gruntowej – k. 18-21).

Bezspornym w sprawie było również, że na nieruchomości gruntowej pozostającej w dyspozycji pozwanej znajduje się budynek garażu, który jest trwale związany z gruntem. Garaż ten jest użytkowany na zasadzie wyłączności przez jednego z członków pozwanej W. U..

W dniu 10 marca 2017 roku został przez część członków pozwanej W. oraz pełnomocników podpisany dokument, na którym znajdowała się tabela z zaznaczonymi imionami i nazwiskami członków Wspólnoty, adresem ich zamieszkania i wolnymi rubrykami na złożenie podpisów. Powyżej tabeli znajdowało się sformułowanie „Wyrażam swoją zgodę na legalizację garażu Pani R. U. znajdującego się na działce nr (...) przy ul. (...) w K.”. Na dokumencie tym nie było żadnej informacji wskazującej, iż powyższe stanowi uchwałę pozwanej W. podejmowaną w trybie indywidualnego zbierania głosów, przy nazwiskach poszczególnych członków Wspólnoty nie było informacji o wysokości przysługujących im udziałów, a pod uchwałą nie doszło do zliczenia oddanych głosów. Brak było tak również rubryk umożliwiających

wyrażenie sprzeciwu lub wstrzymania się od głosu. Bezsprzeczne było również (przyznanie w treści odpowiedzi na pozew), że po uzyskaniu podpisów części osób, osoba zbierająca podpisy w ogóle nie zwróciła się do pozostałych osób z listy celem umożliwienia im głosowania czy zapoznania się z dokumentem. Osoby te w ogóle nie były informowane, iż głosowanie nad taką uchwałą jest planowane (dokument z dnia 10 marca 2017 r. – k. 9-11, bezsporne).

Powyższy dokument został potraktowany jako uchwała pozwanej z dnia 7 kwietnia 2017 r. i opatrzony nr (...). Na odrębnej kartce doszło do zliczenia udziałów osób, które wyraziły swoją zgodę na dokumencie datowanym na dzień 10 marca 2017 r. Powódka została zawiadomiona o podjęciu spornej uchwały, a tym samym o fakcie nad nią głosowania w ogóle, przez administratora pozwanej w dniu 13 kwietnia 2017 roku. (zawiadomienie o uchwale – k. 7-8, bezsporne).

Powyższy stan faktyczny był praktycznie w całości bezsporny między stronami postępowania. Dowody powołane powyżej nie były kwestionowane przez żadną ze stron, stąd ich wiarygodność nie budzi wątpliwości. Część przeprowadzonych dowodów nie stała się podstawą poczynionych ustaleń faktycznych, albowiem ostatecznie nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy a to ze względu na podstawę uwzględnienia powództwa. Z tych samych względów, w oparciu o przepis art. 217 § 3 k.p.c., Sąd oddalił pozostałe wnioski dowodowe powódki i pozwanej, albowiem ich przeprowadzenie prowadziłyby jedynie do zbędnego przedłużenia postępowania.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali (u.w.l.) właścicielowi lokalu przysługuje prawo zaskarżania uchwały 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.

Tytułem wstępu wskazać należało, iż wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład określonej nieruchomości. Tzw. duża wspólnota mieszkaniowa podejmuje decyzje w formie uchwał, w granicach wyznaczonych prawem, a w szczególności wskazaną ustawą. Wspólnota mieszkaniowa posiada tylko tyle praw w zakresie decydowania o wspólnej nieruchomości oraz świadczeniach poszczególnych właścicieli lokali, ile przewiduje prawo. Ustawa o własności lokali określa precyzyjnie prawa i obowiązki członków wspólnoty i zakres zarządu nieruchomością wspólną i tylko w zakresie określonym przepisami tej ustawy wspólnota może podejmować uchwały wiążące wszystkich jej członków.

Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy o własności lokali i przepisami kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać również z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Zarzut niezgodności z prawem może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych. Właściciel lokalu może bowiem również kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały, gdyż niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z jej treści, ale także z wadliwego sposobu jej podjęcia. (por. E. Bończak-Kucharczyk, Komentarz do art. 24, art.25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz, Oficyna, 2010). O sprzeczności z prawem można mówić także wtedy, gdy uchwała z formalnego punktu widzenia nie narusza żadnego przepisu, lecz jest dla członka niekorzystna z gospodarczego, czy też z osobistego punktu widzenia. W przypadku uchwał wspólnoty mieszkaniowej pojęcie „interesu” należy interpretować szeroko, ponieważ naruszenie interesu właścicieli dotyczy bezpośrednio ich nieruchomości. Pojęcie „interesów” na gruncie art. 25 u.w.l. rozumiane jest szeroko, jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść. Naruszone zatem mogą być nie tylko przepisy prawa, ale także np. interesy ekonomiczne właściciela. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu cytowanego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Aby dokonać oceny treści uchwały w tych kategoriach, strona powodowa winna zgłosić zarzuty merytoryczne co do zaskarżonej uchwały i należycie je uzasadnić, w tym przede wszystkim wykazać, na czym dokładnie miałyby polegać naruszenie jego interesu jako właściciela.

Odnosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy należało wskazać, iż powódka uzasadniła wadliwość spornej uchwały w pierwszej kolejności wadami proceduralnymi, jakie w jej ocenie zaistniały przy jej podejmowaniu.

Przystępując do analizy zarzutów zgłoszonych przez powódkę należy wskazać, że Sąd je zasadniczo podziela. W pierwszej kolejności budzi w ogóle zastrzeżenia Sądu okoliczność, czy ze względu na sposób sformułowania dokumentu opatrzonego datą 10 marca 2017 r. rzeczywiście stanowił on udokumentowanie głosowania nad jakąkolwiek uchwałą pozwanej W.. Na dokumencie tym w ogóle nie pojawia się słowo uchwała, ani żaden inny zwrot powyższe sugerujący, nie było wskazanych udziałów poszczególnych właścicieli, rubryk do oddania głosów, a jedynie rubryka (...). Nie było tam również miejsca na zliczenie głosów według udziałów. Jak się wydaje dokument ten stanowił raczej przejaw wyrażania indywidualnych zgód właścicieli poszczególnych lokali na „zalegalizowanie garażu”, a przynajmniej tak mógł być traktowany przez osoby głosujące. Takie sformułowanie dokumentu stanowi niewątpliwie wadę proceduralną uchwały, która wpływa na jej treść i stanowi samodzielną podstawę do jej uchylenia. Nie może jednak umknąć uwadze Sądu, że tak przygotowany dokument w obrocie jest traktowany jako uchwała pozwanej o numerze (...) z dnia 7 kwietnia 2017 r., w tym przez samą W. i powódkę, a tym istnieje podstawa do orzekania o jej ewentualnym uchyleniu. Podobne stanowisko zaprezentował Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 6 grudnia 2016 r. (I ACa 500/16), gdzie wskazał iż brak jest przesłanek do traktowania takiej uchwały jako nieistniejącej.

Również treść uchwały została tak sformułowana, że nie jest jasne jaką decyzję podjęła pozwana w uchwale. Pojęcie „legalizacja” nie jest bowiem ostre. Na wątpliwości interpretacyjne wskazuje zresztą okoliczność, że o odpowiedzi na pozew podpisanej przez członków zarządu pozwanej wskazano że uchwała przyznawała prawo do garażu na rzecz R. U., zaś pełnomocnik pozwanej ustanowiony przez tych samych członków zarządu pozwanej na rozprawie wskazał, że nie taka była intencja uchwały. Takie same wątpliwości mógł mieć każdy członek Wspólnoty głosujący za uchwałą, każdy z głosujących mógł inaczej interpretować treść uchwały. Oczywistym jest, że powyższe mogło mieć istotny wpływ na sposób głosowania nad zaskarżoną uchwałą. Sformułowanie uchwały w sposób nieprecyzyjny, pozwalający na wielorakie jej zrozumienie stanowi samodzielną przesłankę do uchylenia zaskarżonej uchwały.

Samodzielną podstawą do uchylenia spornej uchwały stanowi również sposób głosowania nad nią. W ocenie Sądu prawidłowy sposób głosowania nad uchwałami podejmowanymi w trybie indywidualnego zbierania głosów winien umożliwiać głosowanie nad nimi wszystkim członkom wspólnoty. Nie jest dopuszczalne w takim przypadku zaprzestanie zbierania głosów w momencie, gdy suma głosów „za” będzie przeważająca. Stanowisko takie jest zresztą ugruntowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych (por. wyrok SA w Krakowie z dnia 8 kwietnia 2016 r. I ACa 1835/15, wyrok SA w Katowicach z dnia 4 lutego 2016 r. I ACa 789/15, wyrok SN z dnia 26 września 2014 r. IV CSK 727/13 i inne). Taki właśnie nieprawidłowy sposób głosowania nad sporną uchwałą został w niniejszej sprawie zastosowany, co wyraźnie przyznała pozwana w odpowiedzi na pozew. Zauważyć przy tym należy, że w niniejszej sprawie brak było obiektywnych przesłanek dla których uniemożliwiono powódce i kolejnym członkom wspólnoty oddania głosów. Zostali oni pominięci jedynie z tego powodu, że według osoby zbierającej podpisy suma głosów pod uchwałą przekraczała już 50 % udziałów w nieruchomości wspólnej, co przyznała sama pozwana w odpowiedzi na pozew.

Wszystkie te uchybienia o charakterze proceduralnym mogły mieć wpływ na podjęcie zaskarżonej uchwały, a tym samym stanowią samodzielną podstawę jej uchylenia. Wobec powyższego bezprzedmiotowym było badanie pozostałych zarzutów w stosunku do uchwały wskazanych przez powódkę w pozwie i prowadzenie na tą okoliczność postępowania dowodowego.

Mając powyższe na względzie, w oparciu o przepis art. 25 ust. 1 u.w.l., Sąd orzekł jak w pkt 1 sentencji wyroku, albowiem sporna uchwała została podjęta z naruszeniem przepisów ustawy o własności lokali.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c. obciążając obowiązkiem ich poniesienia stronę, która przegrała postępowanie, a mianowicie pozwaną. Pozwana jest obowiązana zwrócić powódce całość poniesionych kosztów, do których zaliczono wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w wysokości stawki minimalnej zgodnie z § 8 pkt 1 w związku z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłata za czynności radców prawnych, opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych oraz należną opłatę od pozwu w wysokości 200 zł.