

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 20 listopada 2020 r.

### **Sąd Okręgowy w Kaliszu I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

**Przewodniczący:** Sędzia Bogumiła Bilewicz

**Protokolant:** p.o. stażysty Katarzyna Kaszyńska-Olszak

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2020 r. w Kaliszu,

na rozprawie

sprawy z powództwa S. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w N.

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej i ustalenie istnienia lub nieistnienia uchwały

1. Oddała powództwo;
2. zasądza od powoda S. M. na rzecz pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w N. kwotę 499,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzia Bogumiła Bilewicz

## UZASADNIENIE

Powód S. M. w pozwie z dnia 06.02.2017 r. wniesionym do Sądu Rejonowego w Ostrowie Wielkopolskim wniósł o ustanowienie zarządcy przymusowego wspólnoty mieszkaniowej (...), a ponadto o stwierdzenie ważności podjętych uchwał przez Zarząd Wspólnoty przy ul.(...) w latach 2008-2016 r.

Postanowieniem z dnia 17 marca 2018 r. Sąd Rejonowy w Ostrowie Wielkopolskim stwierdził swą niewłaściwość i sprawę z powództwa S. M. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) o stwierdzenie ważności uchwał przekazał Sądowi Okręgowemu w Kaliszu według właściwości.

Powód S. M. w piśmie procesowym z dnia 18 listopada 2018 r. (karta 25 akt) sprecyzował żądanie pozwu i podał, że wnosi o uchylenie następujących uchwał:

- a) nr (...) z dnia 21 marca 2014 r. w sprawie powołania zarządu
- b) nr (...) z dnia 18 marca 2016 r. w sprawie wyboru wiceprezesa Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej
- c) nr (...) z dnia 17 marca 2017 r. w sprawie udzielenia Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej absolutorium oraz przyjęcie sprawozdania finansowego za rok 2016
- d) nr (...) z dnia 18 marca 2016 r. w sprawie udzielenia Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej absolutorium oraz przyjęcie sprawozdania finansowego za rok 2015

e) nr (...) z dnia 6 marca 2015 r. w sprawie udzielenia Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej absolutorium oraz przyjęcie sprawozdania finansowego za 2014 r.

f) nr (...) z dnia 1 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia planu gospodarczego na 2013 r.

g) nr (...) z dnia 17 lipca 2017 r. w sprawie zaciągnięcia kredytu na remont elewacji budynku przy ul.(...)

W uzasadnieniu swego stanowiska powód podniósł, że podejmowane przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej uchwały są sprzeczne ze statutem wspólnoty i ustawą własności lokali; powód wywodził, że na zebrania wspólnoty mieszkaniowej przychodziło zaledwie 10 do 12 osób, pozwana nie informowała na piśmie o terminach zebrań, nie informowała o uchwałach podejmowanych w drodze „indywidualnych podpisów”. Powód wywodził, że z „rzekomych uchwał” nie wynika, aby były to uchwały wiążące.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w N. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych w wysokości za 7 zaskarżonych uchwał.

W uzasadnieniu swego stanowiska pozwana podniosła, że co do powództwa dotyczących powołania zarządu (punkt 1 a-b) to są one spóźnione z uwagi na upływ 6 tygodni od zebrań. Co do powództwa dotyczących absolutorium i sprawozdań finansowych za lata 2014-2016 (punkt 1 c-e) to powód brał udział w zebraniach, ale nie głosował. Pozwana i jej zarząd nie mieli możliwości egzekwowania podpisów na listach głosowań od powoda. Tym samym powód godził się na brak swego głosu lub też intencjonalnie odmawiał złożenia podpisu.

Co do powództw o uchylenie uchwał dotyczących planu gospodarczego i zaciągnięcia kredytu na remont elewacji (punkt 1 f-g), to głosowanie odbyło się w ramach indywidualnego zbierania głosów, pozwana informowała powoda o treści uchwał i okazała ich treść, tak jak innym właścicielom. Powód podpisał listę głosowania nad tymi uchwałami

Pozwany dalej wywodził, że powód nie wykazał podstaw dla uchylenia uchwał, a są one ściśle określone przepisami ustawy o własności lokali.

Ponadto powód dowiedział się o treści uchwał na zebraniach i podczas głosowań w formie zbierania głosów, miał wiedzę o uchwałach w dniu składania zawiadomienia popełnienia przestępstwa tj w dniu 26 kwietnia 2016 r., a pierwsze pismo inicjujące postępowanie cywilne wniósł w dniu 14 lutego 2017 r., co oznacza że przekroczył termin z art.25 ust.1a ustawy o własności lokali. Zatem twierdzenie powoda o braku wiedzy o uchwałach i ich treści są gołosłowne, przy czym powód wybiórczo składa oświadczenia wiedzy, inne wobec organów ścigania, inne wobec sądów powszechnych.

W piśmie procesowym z dnia 15 czerwca 2018 r. powód wniósł o uchylenie następujących uchwał:

-uchwały nr (...)w sprawie udzielenia zarządowi wspólnoty mieszkaniowej absolutorium oraz przyjęcia sprawozdania finansowego za 2017 r.

-uchwały nr (...)z dnia 16 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia planu gospodarczego na 2018 r.

uchwały nr (...) z dnia 16 marca 2018 r. w sprawie zamknięcia wyodrębnionego funduszu na remont elewacji i przesięgowanie z funduszu remontowego

-uchwały nr (...) w sprawie rozliczenia nadwyżki za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody za 2017 r.

W piśmie procesowym z dnia 8 grudnia 2018 r. (karta 180 akt) powód cofnął powództwo wniesione w piśmie z dnia 15 czerwca 2018 r.

Postanowieniem z dnia 13 marca 2019 r. Sąd Okręgowy w Kaliszu umorzył postępowanie w sprawie w zakresie roszczeń zgłoszonych w piśmie z dnia 15 czerwca 2018 r. (karta 191 akt)

Na rozprawie w dniu 6 listopada 2020 r. pełnomocnik pozwanej podał, że jeżeli nie ma substratu do zaskarżenia uchwały, to winno być wniesione powództwo o ustalenie istnienia lub nieistnienia uchwały.

Powód oświadczył, że jego interes prawny jako członka wspólnoty został naruszony i jeśli jest tak jak twierdzi pełnomocnik pozwanego, to wnosi o ustalenie istnienia lub nieistnienia uchwały o odwołaniu zarządu.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość wspólna pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w N. zapisana jest w księdze wieczystej (...).

Uchwałą właścicieli lokali Nr (...) z dnia 1 czerwca 2013 r. uchwalono plan gospodarczy na 2013 r. : remont elewacji budynku. Uchwała została podjęta większością udziałów liczonych w stosunku do ogółu udziałów w wysokości 76,48% za uchwałą. Uchwała weszła w życie od dnia 5 czerwca 2013 r.

Powód głosował przeciw uchwale.

(dowód: uchwała Nr (...) z dnia 1 czerwca 2013 r. k.93, podpisy do uchwały k.94-95, 96)

Uchwałą właścicieli lokali Nr (...) z dnia 17 lipca 2013 r. uchwalono zgodę na zaciągnięcie kredytu bankowego na remont elewacji budynku przy ul.(...) w kwocie 40.000 zł. Uchwała została podjęta większością udziałów liczonych w stosunku do ogółu udziałów w wysokości 76,48 za uchwałą. Uchwała weszła w życie od dnia 25 lipca 2013 r.

(dowód: uchwała Nr (...) z dnia 17 lipca 2013 r. k.97-98, podpisy do uchwały k.99-100, 100)

Uchwałą właścicieli lokali nr (...) z dnia 21.03.2014 r. został powołany Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul.(...) w N. w składzie: G. B., M. G. i K. B.; głosowanie odbywało się poprzez złożenie podpisu w rubryce „za”, „przeciw”, „wstrzymujący się”, przy czym głosowanie odbywało się z uwzględnieniem wielkości udziału. Uchwała weszła w życie od dnia 4 kwietnia 2014 r. Odnośnie tego głosowania z podpisów do uchwały w sprawie wyboru G. B. wynika, że „przeciw” głosowali: powód i (...), natomiast listy głosowania ze wskazaniem udziałów (karta 73) wynika, że „przeciw” głosował A. R.. Wysokość udziałów powoda i W. P. wynoszą 3,68 (1,96, 1,72). Odnośnie głosowania w sprawie wyboru do zarządu K. B. „przeciw” głosował J. G., S. M., G. C., R. L. i B. M., natomiast z listy głosowania ze wskazaniem udziałów (karta 76) wynika, że „przeciw” głosował A. R..

Nie miało to jednak wpływu na stwierdzenie podjęcia uchwały większością udziałów, gdyż większość właścicieli lokali głosowała „za”.

(dowód: uchwała Nr(...) z dnia 21.03.2014 r. k.70, podpisy do uchwały k.71-72, 73, 74—75, 76)

Uchwałą Nr (...)z dnia 6 marca 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa udzieliła absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w składzie: G. B. prezes zarządu, M. G. – wice prezes zarządu, K. B. – członek zarządu. Dodatni wynik finansowy za 2014 r. w kwocie 6339,08 zł postanowiono przeznaczyć na podniesienie funduszu zasadniczego Wspólnoty związanego z przyszłymi zobowiązaniami. Uchwała została podjęta większością udziałów liczonych w stosunku do ogółu udziałów w wysokości 62,95 za uchwałą.

(dowód: uchwała nr (...)z dnia 6 marca 2015 r. k.89, podpisy do uchwały k.90-91,92)

Uchwałą właścicieli lokali nr (...) r. z dnia 18 marca 2016 r. Wspólnota Mieszkaniowa udzieliła absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul.(...)w składzie: G. B. – prezes zarządu, M. G. – wice Prezes zarządu, K. B. – członek zarządu. Dodatni wynik finansowy za rok 2015 w kwocie 8682,09 zł postanowiono przeznaczyć na

podniesienie funduszu zasadniczego Wspólnoty związanego z przyszłymi zobowiązaniami. Uchwała została podjęta większością udziałów liczonych w stosunku do ogółu udziałów w wysokości 69,8% za uchwałą.

(dowód: uchwała nr (...) z dnia 18 marca 2016 r. k.85, podpisy do uchwały k. 86- 87, 88)

Uchwałą nr (...) z dnia 18 marca 2016 r. powołano wiceprezesa Zarządu w osobie M. J.. Pełnomocnictwo udzielone radcy prawnemu T. M. zostało udzielone przez dwóch członków zarządu: G. B., M. J. i K. B..

(dowód: uchwała nr (...)z dnia 21.03.2014 r. k.70, podpisy do uchwały w sprawie wyboru G. B. k.71-73, podpisy do uchwały w sprawie wyboru do zarządu K. B. k.74-76, podpisy do uchwały wyboru M. J. k.78-80, uchwała nr (...) k.77, podpisy k.78-80)

Uchwałą właścicieli lokali Nr (...) z dnia 17 marca 2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa udzieliła absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w składzie: G. B.-prezes zarządu, M. J.-wiceprezes zarządu i K. B. – członek zarządu. W § 3 uchwały wskazano, że dodatni wynik finansowy za rok 2016 w kwocie 6330,99 zł postanawia się przeznaczyć na podniesienie funduszu zasadniczego Wspólnoty związanego z przyszłymi zobowiązaniami. Uchwała została podjęta większością udziałów, liczonych w stosunku do ogółu udziałów w wysokości 64,07% za uchwałą, uchwała weszła w życie od dnia 17 marca 2017 r.

(dowód: uchwała nr (...) k.81, podpisy do uchwały nr (...)k.82-83,84 )

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul.(...) w N. zawiadamia właścicieli lokali o zebraniu wspólnoty tydzień przed terminem zebrania poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń, a ponadto poprzez wrzucenie zawiadomienia o terminie zebrania do skrzynki pocztowej każdego właściciela lokalu.

(dowód: zeznania za pozwanego członka zarządu M. J. protokół rozprawy z dnia 6.11.2020 r. 00:01:46-00:04:17 nagranie k. 308, K. B. protokół rozprawy z dnia 6.11.2020 r. 00:47:37 -00:51:49 nagranie k.308)

Uchwały podjęte na zebraniu są ogłaszane. Natomiast uchwały podejmowane w trybie mieszanym lub indywidualnego zbierania głosów są wywieszone przez Prezesa Zarządu Wspólnoty na tablicy ogłoszeń wraz z wynikami głosowania i wskazaniem daty, od której uchwały wchodzi w życie.

(dowód: zeznania za pozwanego członka zarządu M. J. protokół rozprawy z dnia 6.11.2020 r. 00:05:53-00:12:58 nagranie k. 308, K. B. protokół rozprawy z dnia 6.11.2020 r. 00:51:49 -00:52:49 nagranie k.308)

Uchwały podjęte w trybie mieszanym nie zostały doręczone powodowi. Uchwały podjęte na zebraniu nie są doręczane członkom wspólnoty ( fakty niesporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda w tym zakresie, gdy zeznał, że pozwana nie informowała właścicieli lokali o terminach zebrań, albowiem zeznania w tym zakresie są sprzeczne z zeznaniami członków zarządu wspólnoty, z których wynika sposób zawiadamiania członków wspólnoty o terminie zebrania członków wspólnoty. Podkreślić w tym miejscu należy, że powód był obecny na zebraniach członków wspólnoty mieszkaniowej, choć nie podpisywał się na listach, za wyjątkiem zebrania z 1 czerwca 2013 r i 17 lipca 2013 r. kiedy to powód brał udział w głosowaniu. Zeznania powoda, gdy twierdził, że nie wszyscy właściciele lokali byli zawiadamiani o terminach zebrań właścicieli w świetle zeznań M. J. i K. B., a także podpisów do poszczególnych uchwał – są niewiarygodne. Pozwana wspólnota przedłożyła wykazy właścicieli lokali, którzy głosowali w przedmiocie zaskarżonych przez powoda uchwał, co świadczy o tym, że właściciele mieli wiedzę o terminie zebrania, byli obecni na zebraniu i głosowali, albo oddawali głos w trybie indywidualnego zbierania głosów. Twierdzenie powoda, że „to nie były uchwały tylko próby podjęcia uchwały” są bezpodstawne i nie mające potwierdzenia w zgromadzonych dowodach.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda, gdy zeznał, że uchwały będące przedmiotem niniejszego postępowania, nie uzyskały większości; odnosząc się do tej części zeznań powoda stwierdzić należy, że brak jest w zgromadzonym materiale dowodowym dowodów, które potwierdzałyby twierdzenia powoda, że zaskarżone uchwały nie uzyskały większości głosów „za”. Z załączonych przez pozwaną dokumentów wynika bowiem, że zaskarżone uchwały uzyskały więcej niż 50% udziałów.

Sąd nie dał wiary zeznaniom G. B., M. J. i K. B. w tym zakresie gdy zeznali, że powód został prawidłowo zawiadomiony o podjętych uchwałach wspólnoty mieszkaniowej albowiem ich zeznania w tym zakresie są sprzeczne z zeznaniami powoda. Ponadto z zeznań członków Zarządu Wspólnoty wynika, że uchwały podejmowane w trybie mieszanym - po zebraniu wszystkich głosów nie były doręczone powodowi, a jedynie wywieszane na tablicy ogłoszeń.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Podstawą dochodzonego przez powoda roszczenia jest przepis art. 25 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz.716), który stanowi, że 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.

Stosownie do treści art.21 ust.1 cytowanej ustawy zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Z mocy ustawy zarząd uprawniony jest do samodzielnego podejmowania czynności zwykłego zarządu, w przypadku zaś podejmowania czynności, które przekraczają zwykły zarząd potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tych czynności (art. 22 ust. 1 i 2 u.w.l.).

Tryb podejmowania uchwał właścicieli lokali, tworzących wspólnotę mieszkaniową oraz termin ich zaskarżania został określony ustawą o własności lokali. Zgodnie z art. 23 ust. 1 wskazanej ustawy, uchwały właścicieli lokali mogą być podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, uchwała może być również wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Zgodnie z art.25 ust.1 i 1a u.w.l., 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. Niezgodność z prawem uchwały wspólnoty zaskarżonej w trybie art.25 ustawy o własności lokali polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. W powództwie z art.25 ustawy o własności lokali powód może zatem zgłosić zarzuty merytorycznej lub formalnej sprzeczności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa, przy czym w orzecznictwie i doktrynie ugruntowane jest stanowisko, że zarzuty formalne, mogą być stanowić przyczynę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy kwestionujący wykazał, iż wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06; wyrok Sądu Najwyższego Izba Cywilna z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03). Pogląd w kwestii uchybień formalnych wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 lutego 2006 r. (I CK 336/06), w którym uznał, iż uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta z naruszeniem przepisów staje się wiążąca, jeśli w ciągu 6 tygodni nie zaskarżono jej do sądu. Potem może być zdyskwalifikowana tylko z powodu bardzo poważnych uchybień.

Powód zarzucił zaskarżonym uchwałom ich sprzeczność z ustawą o własności lokali poprzez rażące naruszenie przez Zarząd Wspólnoty przepisów dotyczących trybu zwoływania zebrań, powiadamiania członków wspólnoty o terminie zebrania, sposobie podejmowania uchwał, nie informowania członków wspólnoty mieszkaniowej o wynikach podjętych uchwał w trybie tzw. mieszanym.

Powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne i nieudowodnione.

Zgodnie z art. 32 ustawy o własności lokali o zebraniu ogółu właścicieli lokali zarząd lub zarządca, 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.

Jednocześnie wskazać należy, że przepisy ustawy o własności lokali nie dają żadnych wskazówek co do sposobu, w jaki właściciele powinni być zawiadomieni, aby można było stwierdzić, że czynność ta została dokonana skutecznie. W szczególności rozważyć należy, czy za skuteczne zawiadomienie powinno być uznawane jedynie rzeczywiste doręczenie dokumentu zawiadomienia w taki sposób, aby właściciel mógł się z nim swobodnie zapoznać, czy też jedynie skierowanie go w odpowiednim terminie do właściciela lokalu.

Z przepisów o własności lokali nie wynika wymóg zawiadamiania o terminie zebrania i doręczenia tego zawiadomienia za zwrotnym potwierdzeniem odbioru zawiadomienia. Za skuteczne zawiadomienie należy zatem uznać doręczenie dokumentu zawiadomienia w taki sposób, aby właściciel mógł się z nim swobodnie zapoznać. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że członkowie wspólnoty byli zawiadamiani na tydzień przed wyznaczonym terminem zebrania poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń, a ponadto poprzez wrzucenie zawiadomienia o terminie zebrania do skrzynki pocztowej każdego właściciela lokalu. Jak już wyżej wskazano, powód był obecny na zebraniach członków wspólnoty mieszkaniowej, choć nie podpisywał się na listach, za wyjątkiem zebrania z 1 czerwca 2013 r i 17 lipca 2013 r. kiedy to powód brał udział w głosowaniu. Pozwana wspólnota przedłożyła wykazy właścicieli lokali, którzy głosowali w przedmiocie zaskarżonych przez powoda uchwał, co świadczy o tym, że właściciele mieli wiedzę o terminie zebrania, byli obecni na zebraniu i głosowali, albo oddawali głos w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Zgodnie z art.23 ustawy o własności lokali 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. Zgodnie zaś z art. 23 ust.2 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. W art.23 ust.2a wskazano, że jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej, a w art.23 ust.2b, że jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, współwłaściciele celem oddania głosu przypadającego na ich lokal w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, obowiązani są ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika. Ustanowienia pełnomocnika współwłaściciele lokalu dokonują większością głosów liczoną według wielkości udziałów we współwłasności lokalu.

Właściciele lokali mają zatem prawo do podejmowania uchwał w trzech przewidzianych trybach ustawowych:

- 1)** na zebraniu ogółu właścicieli lokali (tryb bezpośredni);
- 2)** w drodze indywidualnego zbierania głosów (tryb obiegowy);
- 3)** częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów (tryb mieszany).

Z powyższego wynika bardzo znaczące odformalizowanie sposobu podejmowania uchwał na gruncie obowiązujących przepisów o własności lokali. Ustawodawca przyjął również, że nie istnieją przeszkody, aby wobec braku wystarczającej liczby właścicieli na zebraniu członków wspólnoty, zarząd wspólnoty zwrócił się do nieobecnych właścicieli o zajęcie stanowiska w sprawie zaproponowanej uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów. Przyjmuje się, że co do zasady w każdej sprawie uchwała może być podjęta w jednym z trzech trybów głosowania przewidzianych w cytowanym artykule. Nie ma też przeszkód prawnych do tego, aby na zebraniu zbierano głosy,

a następnie wobec braku wymaganej frekwencji na zwołanym zebraniu zastosowano tryb mieszany głosowania polegający na „dozbieraniu” brakujących głosów w trybie indywidualnym. Nie ma również żadnych przeszkód prawnych, aby tryb mieszany zbierania głosów był zastosowany w sprawach wynikających z art. 30 ustawy o własności lokali, w szczególności: uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu; ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną, sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium. (zob. Balwicka-Szczyrba, Zarząd majątkiem wspólnym, s. 200).

Zarówno z zeznań powoda, jak i członków zarządu wspólnoty wynikało, że odnośnie zaskarżonych przez powoda uchwał głosowanie odbywało się częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów (tryb mieszany). Taki sposób podejmowania uchwał jest zgodny z art. 23 ustawy o własności lokali. Tryb mieszany najczęściej znajduje zastosowanie w sytuacji, w której dana uchwała procedowana na zebraniu właścicieli nie uzyskała wymaganej większości głosów ze względu na nieobecność części osób uprawnionych do głosowania. W tej sytuacji głosowanie to może być kontynuowane w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powód nie głosował za, przeciw i nie wstrzymał się (za wyjątkiem uchwały nr (...) i nr (...)). Natomiast głosy zbierane indywidualnie przez zarząd zostały oddane przez właścicieli już po zebraniu właścicieli, co wynika z list z podpisami zbieranymi indywidualnie, a przede wszystkim z tego że uchwały wchodziły w życie po zebraniu podpisów w trybie indywidualnym.

Zarzut podniesiony przez powoda o procedowaniu uchwał, mimo braku kworum jest także bezzasadny. Podkreślić w tym miejscu należy, że dla obowiązujących przepisów ustawy o własności lokali charakterystyczny jest brak ustawowego wymogu kworum – minimalnej liczby właścicieli lokali, których udział w głosowaniu jest wymagany dla skutecznego podjęcia uchwały. Taki wymóg może być dopiero wprowadzony przez samą wspólnotę (np. w umowie, bądź uchwale określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną). Brak wymagania kworum wiąże się z faktem, że ustawa dopuszcza głosowanie właścicieli lokali w trybie indywidualnego zbierania głosów bądź w trybie mieszanym. Zgodnie zaś z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali uchwały podejmowane przez ogół właścicieli lokali zapadają większością głosów (więcej niż 50% głosów) obliczaną według wielkości udziałów. Zaskarżone przez powoda uchwały zostały podjęte większością udziałów „za” uchwałami.

Kolejnym z zarzutów powoda było to, że członkowie wspólnoty zostali pozbawieni prawa głosu, przy czym w tym zakresie powód podnosił, że w zebraniach wspólnoty brały udział osoby (osoba), które nie były właścicielami i na liście widnieje nazwisko osoby, która nie żyje. Na rozprawie powód podał, że na liście obecności widnieje podpis (...). Sąd uznał ten zarzut za nieudowodniony. Niezasadny jest zarzut powoda, jakoby ktoś podpisał się za osobą nieżyjącą, bowiem jak wynika z zeznań pozwanej – podpis i głos złożyła żona zmarłego, a w takiej sytuacji prawo do dysponowania udziałem w nieruchomości wspólnej (związany ze współwłasnością lokalu) oceniać należy w świetle przepisów Kodeksu Rodzinnego i Opiekuńczego regulujących małżeńskie stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami występuje podstawowy ustrój wspólności, a prawo własności lokalu i związany z nim udział w nieruchomości wspólnej wchodzi do majątku wspólnego – co do zasady każdy z nich ma prawo samodzielnie dokonywać czynności zarządu tymi składnikami majątkowymi. (art. 36 § 2 KRO). Z tego należałoby wywieść, że każdy z małżonków może stawić się samodzielnie na zebraniu właścicieli lokali oraz oddać na nim skutecznie głos w sprawie procedowanej uchwały. Nawet gdyby przyjąć, że osoba ta nie była uprawniona do głosowania, to jej udział wynosi 2,96% i nie miałby wpływu na podjęcie uchwały przez członków wspólnoty mieszkaniowej.

Powód na rozprawie w dniu 6 listopada 2020 r. wskazywał nazwiska osób, które zdaniem powoda pozbawieni zostali prawa udziału w zebraniach i pozbawieni prawa podejmowania uchwał. Takie stanowisko powoda nie znalazło potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym, bowiem jak już wyżej Sąd wskazał, w takiej sytuacji prawo do dysponowania udziałem w nieruchomości wspólnej (związany ze współwłasnością lokalu) oceniać należy w świetle przepisów Kodeksu Rodzinnego i Opiekuńczego regulujących małżeńskie stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami występuje podstawowy ustrój wspólności, a prawo własności lokalu i związany z nim udział w nieruchomości wspólnej wchodzi do majątku wspólnego – co do zasady każdy z nich ma prawo samodzielnie dokonywać czynności zarządu tymi składnikami majątkowymi. (art. 36 § 2 KRO). Z tego należałoby wywieść, że każdy

z małżonków może stawić się samodzielnie na zebraniu właścicieli lokali oraz oddać na nim skutecznie głos w sprawie procedowanej uchwały.

Zgodnie z przepisem art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony przez zarząd na piśmie. Przepis ten znajduje zastosowanie w odniesieniu do trybu obiegowego oraz trybu mieszanego oddawania głosów. W tym ostatnim przypadku zawiadomienie powinno zostać również skierowane do właścicieli lokali, którzy byli obecni na zwołanym zebraniu i oddali swój głos w sprawie podjęcia uchwały. Osoby takie mają niewątpliwy interes w ustaleniu, czy procedowana na zebraniu uchwała ostatecznie uzyskała wymaganą przez prawo większość głosów. Dla skutecznego powiadomienia o treści uchwały nie wystarczy wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń. Niezbędne jest jej doręczenie każdemu właścicielowi lokalu. Prawidłowe powiadomienie właściciela lokalu o podjętej uchwale jest bardzo istotne, w szczególności dlatego, że decyduje ono o rozpoczęciu biegu sześciotygodniowego terminu na zaskarżenie takiej uchwały, przewidzianego w art.25 ustawy o własności lokali.

Pozwana, co było niesporne – nie zawiadomiła powoda o treści uchwał, będących przedmiotem niniejszego postępowania, które głosowane były w trybie mieszanym: częściowo na zebraniu a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. W tym zakresie zarzut powoda jest uzasadniony. Uchwała w trybie mieszanym zostaje podjęta z chwilą uzyskania wymaganej większości głosów (udziałów). Obowiązek powiadomienia na piśmie o treści takiej uchwały dotyczy wszystkich właścicieli lokali, również tych, którzy głosowali na zebraniu, jak i tych, którzy nie uczestniczyli w głosowaniu. W konsekwencji należy uznać, że termin 6 tygodni biegnie indywidualnie dla każdego właściciela lokalu. Niemniej, podkreślić należy, że niedopełnienie ustawowego obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści podjętej uchwały na podstawie art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali nie wywiera wpływu na jej skuteczność prawną (zob. wyr. SN z 8.7.2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, Nr 7–8, poz. 132). Zarząd wspólnoty ma obowiązek doręczenia każdej uchwały na żądanie właściciela lokalu, jednak data takiego doręczenia pozostaje bez wpływu na bieg terminu do zaskarżenia uchwały. Przewidziany w art. 25 ustawy o własności lokali termin do zaskarżenia rozpoczyna swój bieg od dnia powiadomienia właściciela o treści uchwały, a nie od dnia doręczenia jej odpisu na żądanie członka wspólnoty mieszkaniowej. (zob. wyr. SA w Warszawie z 13.9.2013 r., AACa 489/13, Legalis). Skoro uchwały podejmowane w trybie mieszanym nie zostały doręczone powodowi, to uznać należało, że powództwo zostało wniesione z zachowaniem terminu z art. 25 ustawy o własności lokali.

Natomiast uchwała nr (...)została podjęta na zebraniu wspólnoty w dniu 17.03.2017 r., a uchwała nr (...) w dniu 18.03.2016 r., nie było podstaw do zawiadamiania powoda o ich treści. 6 tygodniowy termin do zaskarżenia ww uchwał rozpoczął bieg od dnia 18.03.2016 r. i upłynął w dniu 29 kwietnia 2016 r. Pozew został wniesiony do sądu w dniu 14.02.2017 r. po upływie terminu do zaskarżenia uchwały. Natomiast termin do zaskarżenia uchwały z 17.03.2017 r. upływał z dniem 28.04.2017 r., zatem powództwo zostało wniesione w terminie.

Odnosząc się do stanowiska powoda na rozprawie w dniu 6 listopada 2020 r. stwierdzić należy, że zgodnie z art.189 kpc powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Jak wynika z dokumentów złożonych przez pozwaną z dniem 1 czerwca 2014 r. A. R. złożył rezygnację z pełnienia funkcji wice prezesa zarządu wspólnoty, a z dniem 1 marca 2016 r. rezygnację złożył M. G.. Zdaniem Sądu, złożenie oświadczenia o rezygnacji z pełnienia funkcji jest wystarczające do uznania, że rezygnacja taka jest skuteczna, bez konieczności podejmowania w tym przedmiocie jakiegokolwiek uchwały. Rezygnacji takiej nie można również, w ocenie Sądu, cofnąć.

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie I wyroku.

O kosztach orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu ( art.98 kpc). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. (§ 3) Powód przegrał sprawę zatem obowiązany jest ponieść koszty procesu w kwocie 499,00 zł, w tym kwotę 360,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z § 8 ust.1 pkt 1 w zw. z §

20 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U z 2018 r. poz. 265), kwotę 17,00 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa i kwotę 122,00zł tytułem kosztów stawiennictwa członków zarządu wspólnoty (zgodnie z zestawieniem kosztów dojazdu z dnia 08.07.2020 r. 25.06.2020 r i 04.09.2020 r. przy uwzględnieniu stawki 0,8358zł za 1 km).

Sędzia Bogumiła Bilewicz