

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 7 czerwca 2019 roku skierowanym przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ł. powód R. J. wniósł o stwierdzenie nieważności walnego zgromadzenia Wspólnoty, które odbyło się w dniu 26 kwietnia 2019 roku.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że został powiadomiony o terminie walnego zgromadzenia dopiero w dniu 29 kwietnia 2019 roku, gdy odebrał je na pocztę, co jest sprzeczne z art. 32 pkt 1 ustawy o własności lokali, a nadto, że odbyło się ono 26 dni po ustawowo wyznaczonym terminie – do końca pierwszego kwartału roku kalendarzowego (art. 30 § 1 pkt 3 ustawy).

(pozew k. 4)

W odpowiedzi na pozew z dnia 4 lipca 2019 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w Ł. wniosła o oddalenie powództwa jako merytorycznie nieuzasadnionego oraz o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przewidzianych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana podała, że roszczenie powoda o stwierdzenie nieważności zebrania nie znajduje oparcia w przepisach ustawy o własności lokali, która daje uprawnienie członkowi wspólnoty tylko do zaskarżenia uchwały podjętej przez wspólnotę. Niezależnie od tego podniosła, że powód nie wykazał, iż doszło do nieprawidłowości w zwołaniu zebrania oraz przy podejmowaniu uchwał, a na nim zgodnie z art. 6 k.c. spoczywa ciężar wykazania tych okoliczności. Zawiadomienie zostało wysłane do powoda zgodnie z jego żądaniem drogą pocztową w dniu 11 kwietnia 2019 roku i powód niezasadnie przyjmuje skutek nieważności w związku z odebraniem zawiadomienia, przy czym odebrał je po powtórnym zawiadomieniu o pozostawieniu przesyłki, a więc miał możliwość wcześniejszego zapoznania się z zawiadomieniem. Nadto strona pozwana zauważyła, że niezawiadomienie właściciela lokalu o terminie zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej może jedynie w wyjątkowych przypadkach doprowadzić do uchylecia uchwały, bowiem zgodnie z orzecznictwem kwestie formalne mogą być podstawą uchylecia uchwały tylko wówczas, gdy zostanie wykazane, że dane uchyczenie mogło mieć wpływ na wynik uchwały. Jednocześnie pozwana wskazała co do terminu zwołania zebrania, że nie ma on znaczenia i został wyznaczony po przeprowadzeniu inwentaryzacji powierzchni lokali i ustaleniu wielkości udziału w nieruchomości wspólnej oraz zapewnieniu obecności notariusza, gdyż m.in. przedmiotem podjętej uchwały na zebraniu była inwentaryzacja.

(odpowiedź na pozew k. 14-17)

Na rozprawie w dniu 3 lutego 2020 roku powód poparł powództwo, przy czym oświadczył, że nie wnosi o stwierdzenie nieważności podjętych uchwał na zebraniu, gdyż kwestionuje je w innym postępowaniu. Pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania.

(stanowiska stron: k.46, protokół rozprawy z 03.02.2020 r. – czas nagrania: 00:00:37-00:08:30)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód R. J. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Zajmuje znajdujący się w powyższej nieruchomości lokal nr (...) o pow. 164,11 m².

(okoliczność bezsporna)

W piśmie z dnia 5 grudnia 2016 roku, złożonym do administratora nieruchomości oraz zarządu wspólnoty powód oświadczył, że nie wyraża zgody na pozostawianie jakiegokolwiek korespondencji w skrzynce pocztowej na terenie posesji i prosi o kierowanie do niego korespondencji za pośrednictwem Poczty Polskiej.

(oświadczenie k.19)

Na dzień 26 kwietnia 2019 roku zostało zaplanowane zebranie ogółu właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...). Zebranie zostało zwołane poprzez zawiadomienie właścicieli każdego z lokalu na piśmie, w którym podano dzień, godzinę i miejsce zebrania oraz planowany porządek obrad wraz z projektami uchwał..

(akt notarialny – protokół zebrania k. 26-32)

W dniu 26 kwietnia 2019 roku o godz. 17:00 w lokalu nr (...) przy ul. (...) odbyło się zebranie ogółu właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...). Na zebraniu byli obecni lub reprezentowani właściciele wyodrębnionych i niewyodrębnionych lokali reprezentujący łącznie (...) udziałów w nieruchomości wspólnej, tj. 76% ogółu udziałów w nieruchomości wspólnej.

W porządku obrad było przewidziane podjęcie 10 uchwał. Na zebraniu zostało podjętych 9 uchwał, w tym uchwała nr 01/2019 w sprawie przyjęcia inwentaryzacji budynku i wynikającej z niej udziały w nieruchomości wspólnej, która została podjęta w obecności notariusza oraz uchwała nr 9/2019 w sprawie zmiany w składzie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

Powód był nieobecny na zebraniu.

(akt notarialny – protokół zebrania k. 26-32, uchwała nr 9/2019 k.20, zestawienie uchwał k.34, listy do głosowania k.35-43)

Zawiadomienie o zebraniu dla powoda zostało wysłane przez zarządcę nieruchomości (...) s.c. listem poleconym za pośrednictwem poczty w dniu 11 kwietnia 2019 roku. Powód nie odebrał przesyłki z uwagi na to, że doręczyciel nie zastał go i w dniu 15 kwietnia 2019 roku powód został zawiadomiony o awizowaniu przesyłki. Powtórne awizowanie nastąpiło w dniu 23 kwietnia 2019 roku. Powód odebrał przesyłkę w dniu 29 kwietnia 2019 roku.

(wydruk ze śledzenia przesyłki pocztowej k.5, koperta k.6, potwierdzenie nadania k.18)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o materiał dowodowy zebrany w niniejszej sprawie w postaci załączonych do akt dokumentów, które nie były kwestionowane przez strony. Stan faktyczny nie był sporny i w zakresie zgłoszonego przez powoda żądania, wyraźnie sprecyzowanego i popieranego na rozprawie w dniu 3 lutego 2020 roku, zbędnym było dopuszczenie dowodu z zeznań świadków oraz przesłuchania w charakterze pozwanej, wnioskowanych przez pozwaną na okoliczność zawiadomienia i podjętych czynności technicznych dotyczących zwołania zebrania. Z tych przyczyn Sąd oddalił wnioski (art. 235² pkt 2 k.p.c.).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo jest nieuzasadnione.

W niniejszej sprawie powód domagał się stwierdzenia nieważności zebrania ogółu właścicieli lokali, odbytego w dniu 26 kwietnia 2019 roku, z uwagi na nieprawidłowość w zawiadomieniu go o tym zebraniu oraz w terminie zwołania tego zebrania.

Należy zauważyć, że podnoszone przez powoda kwestie zawiadomienia oraz terminu znajdują swe oparcie w przepisach ustawy o własności lokali, ale uchybienia z tym związane nie mogą stanowić podstawy powództwa o stwierdzenie nieważności zebrania w świetle powyższej ustawy..

Stosownie do art. 30 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (zwanej dalej u.w.l.) zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, jest obowiązany zwoływać zebranie ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. O zebraniu ogółu właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, 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 (art. 32 u.w.l.).

Ustawa o własności lokali wyraźnie wskazuje uprawnienia dla właściciela lokalu w zakresie możliwości kwestionowania naruszenia jego praw na drodze sądowej.

Stosownie do treści art. 25 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu może zaskarżyć do sądu uchwałę wspólnoty z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. W świetle powyższego właścicielowi przysługuje zatem roszczenie o uchylenie uchwały podjętej przez wspólnotę mieszkaniową. Zaskarżając uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem może powoływać się na zarzuty merytoryczne jak i proceduralne. Niezgodność uchwały wspólnoty z prawem wynikać może nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Jednakże zarzuty formalne dotyczące procedury podjęcia uchwały mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (tak Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 17 stycznia 2013 roku, I ACa 786/12, L.).

W niniejszej sprawie powództwo dotyczy stwierdzenie nieważności zebrania ogółu właścicieli lokali. Powód nie zaskarżył uchwał podjętych na tym zebraniu, gdyż uczynił to już w innym postępowaniu. Analiza podnoszonych przez niego zarzutów wskazuje, że dotyczą one uchybień formalnych i mogą one być przedmiotem powództwa o uchylenie uchwał. W tym miejscu jedynie można na marginesie zaznaczyć, że uchybienia nie miały wpływu na treść podejmowanych uchwał. Z treści powoływanego przez powoda art. 32 u.w.l. wynika jedynie obowiązek zawiadomienia o terminie zebrania i nie ma w nim mowy o doręczeniu zawiadomienia. W literaturze wskazuje się, że o ile z przepisu wynika, że zawiadomienie powinno być do właściciela lokalu skierowane na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania, to brak jest jakichkolwiek wskazówek w zakresie skuteczności doręczenia tego zawiadomienia, zwłaszcza w przypadku doręczenia za pośrednictwem operatora pocztowego. W konsekwencji późne odebranie awizowanej przesyłki nie powinno negatywnie wpływać na skuteczność zawiadomienia o zebraniu. (por. Hubert Izdebski Ustawa o własności lokali. Komentarz do art. 32). Prowadzi to do przyjęcia, że jeśli zarząd na tydzień przed zebraniem dokona wysłania zawiadomień listami poleconymi (uzyskując potwierdzenia daty wysłania), to może to zostać uznane za wywiązanie się z omawianego obowiązku (por. Ewa Bończak Kucharczyk – Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa). Powód był zawiadomiony o terminie zebrania i zawiadomienie zostało wysłane na tydzień przed terminem zebrania. Nadto drugi zarzut dotyczący terminu również nie może być zasadny, gdyż posłużenie się w art. 30 ust.1 pkt 3 u.w.l. terminem „zwołanie” nie determinuje jednoznacznie, że zebranie winno się odbyć w pierwszym kwartale roku. Przez zwołanie można bowiem rozumieć zarówno rzeczywiste wyznaczenie terminu zebrania na dzień przypadający przed końcem kwartału, jak również zawiadomienie właścicieli lokali o planowanym terminie zebrania, który wyznaczony zostaje już po upływie pierwszego kwartału. Pomimo, że w praktyce występują przypadki zorganizowania zebrania po upływie pierwszego kwartału, to tego rodzaju praktyki nie da się jednoznacznie uznać za niedopuszczalną w świetle literalnego brzmienia postanowień przepisu. Zwołanie zebrania po terminie może wynikać ze szczególnych sytuacji, kiedy zorganizowanie zebrania w pierwszym kwartale może okazać się niemożliwe (w przypadku spornego zebrania chodziło o uzyskanie wyników inwentaryzacji oraz zapewnienie obecności notariusza). Ustalenie terminu zebrania na dzień przypadający w kolejnym kwartale nie powinno być uznawane za naruszenie przepisu art. 30 ust. 1 pkt 3 u.w.l. W przypadku, gdy zarząd zaniecha dokonania tej czynności w ustawowo wyznaczonym terminie, to każdemu właścicielowi lokalu przysługuje uprawnienie do zwołania zebrania właścicieli (por. Ustawa o własności lokali. Komentarz red. dr hab. K. O. 2019).

Mając na uwadze żądanie powoda można je rozpatrywać także w kontekście art. 189 k.p.c. przyjmując, że powód wnosi o ustalenie nieważności zebrania ogółu właścicieli lokali. Jednakże oparcie powództwa na tej podstawie również prowadzi do jego oddalenia. Powód nie wykazał posiadania interesu prawnego w myśl przepisu art. 189 k.p.c. Powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego, gdy ma w tym interes prawny. W świetle treści tego przepisu interes prawny, jako przesłanka powództwa o ustalenie, która, w sposób niezależny od innych wymaganych przez prawo materialne lub procesowe okoliczności, warunkuje określony skutek tego

powództwa, należy do grupy przesłanek merytorycznych. Interes prawny, jako przesłanka merytoryczna powództwa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa, decyduje o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, że wymieniony w powództwie stosunek prawny lub prawo istnieje, bądź nie istnieje. Drugą więc przesłanką merytoryczną jest wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście nie istnieje. W doktrynie podkreśla się, że pierwsza z wymienionych przesłanek merytorycznych jest przesłanką skuteczności, druga zaś przesłanką zasadności powództwa. Uwzględnienie zatem powództwa o ustalenie nieważności czynności prawnej (w tym wypadku jednostronnej w postaci zwołania zebrania) uzależnione było nie tylko od wykazania zaistnienia przesłanek nieważności tej czynności, ale również od wykazania występowania po stronie powoda interesu prawnego w uzyskaniu takiego orzeczenia (art. 189 k.p.c.). Powód zatem powołując się na nieważność winien wykazać, że ma interes prawny w ustaleniu nieważności czynności.

Jak zauważono powyżej powodowi jako właścicielowi lokalu przysługuje prawo zaskarżenia uchwał podjętych na zebraniu ogółu właścicieli powołując się na uchybienia w zakresie zwołania zebrania (zawiadomienia i terminu). W związku z tym nie ma on interesu w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności zebrania. Nadto niewątpliwym jest, że powód już zaskarżył uchwały w innym toczącym się postępowaniu.

Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Powód przegrał spór i winien zwrócić stronie pozwanej poniesione przez nią koszty procesu, nawet pomimo tego, że został zwolniony od kosztów sądowych. Zgodnie z art. 108 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi. O nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych mając na uwadze sytuację majątkową powoda (obecnie jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku, a utrzymuje się z dorywczych prac).

Zarządzenie: odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć powodowi.