

Sygn. akt I C 74/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Małgorzata Sachajczuk- Puławska

Protokolant pomocnik biurowy Kinga Karakin

po rozpoznaniu w dniu 14 lipca 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Handlowo-Usługowej (...) w W., I. J., J. J., A. C., R. C.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o ustalenie nieistnienia lub uchylenie uchwał

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 557 zł (pięset pięćdziesiąt siedem złotych). tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 74/12

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym w dniu 16 stycznia 2012 r. / data prezentaty / powodowie: Spółdzielnia Handlowo - Usługowa (...), I. J., J. J., A. C., R. C. i B. B. (1), reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika wnieśli o ustalenie nieistnienia ewentualnie o uchylenie następujących uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej Z. -E.:

1. Uchwały nr 5/2011 w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną z dniem 3 marca 2010 r,
2. Uchwały nr 6/2011 w sprawie powołania zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Z. -E. w osobach I. M. (dawniej B.), J. K. (1) i W. P. z dniem 3 marca 2010r ,
3. Uchwały nr 7/2011 w sprawie zatwierdzenia czynności prawnych i faktycznych dokonanych w imieniu i na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Z. -E. przez I. M. (dawniej B.), J. K. (1) i W. P. w okresie od 3 marca 2010r do 16 listopada 2011r. / k . 4-5 /

Powodowie wnieśli także o zasądzenie od pozwanej solidarnie na ich rzecz kosztów procesu ./ k. 4-8/

W uzasadnieniu powództwa powodowie podali, że: prawomocnie zostało przesądzone w sprawie tut. Sądu o sygn. akt: I C 333/10, że nie istnieją uchwały pozwanej z dnia 3 marca 2010r, nr 1/2010 , nr 2/2010 powołujące I. M. (dawniej B.), J. K. (1) i W. P. do Zarządu pozwanej Wspólnoty, a także prawomocnie przesądzone w sprawie o sygn. akt: I C 887/10 że nie istnieją uchwały z dnia 27 kwietnia 2010r o nr 7/2010 ,nr 8/2010 nr 9/2010 , nr 10/2010 nr 12/2010; nr 13/2010 , nr 14/2010 wskutek czego Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Z. -E. sprawuje powodowa Spółdzielnia Handlowo Usługowa (...) i obowiązuje w tej Wspólnocie przyjęty w 2007 r Regulamin i Statut .Nadto powodowie

podnieśli, że Zebranie Wspólnoty w dniu 5 grudnia 2011r, zostało zwołane i przeprowadzone tj. zaproszenie , otwarcie , weryfikacja listy obecności, wydawanie kart do głosowania , głosowanie en bloc za trzema kandydatami, skwitowanie wyników w sposób wadliwy i przez osoby nieuprawnione , a także głosowanie uzupełniające w sprawie podjętych już uchwał odbyło się w sposób sprzeczny z Regulaminem Wspólnoty . W szczególności powodowie zarzucili , że na Zebraniu Wspólnoty w dniu 5 grudnia 2011r nie istniało quorum zdolne do podjęcia zaskarżonych uchwał , nie dochowano wymogu dysponowania przez pełnomocników notarialnym upoważnieniem do podjęcia uchwały w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną (Uchwała nr 5/2011) i bezzasadnie doliczono głosy za garaże wielostanowiskowe , w sytuacji gdy stanowią one współwłasność i wykonanie z nich prawa głosu możliwe jest przez jednego pełnomocnika , co wymagało podjęcia decyzji przez wszystkich współwłaścicieli i udzielenia takiemu pełnomocnikowi stosownego umocowania. Poza tym, zdaniem powodów, treść zaskarżonych uchwał obchodzi prawo i niweczy skutki prawne wyroków w przytoczonych sprawach ./ k. 7-14/

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, w odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 7 marca 2012 roku, / data stempla pocztowego / wносиła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od Powodów solidarnie na rzecz Pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego./ k.342i k.1124/

Pozwana podniosła, że powództwo nie zostało wytoczone z zachowaniem 6-tygodniowego zawitego terminu , a przy zwoływaniu i przeprowadzeniu Zebrania Wspólnoty w dniu 5 grudnia 2011r nie dopuszczono się żadnych nieprawidłowości . Pozwana wskazała , że w przytoczonych sprawach o sygn. akt: IC 333/10 ani I C 887/10 nie potwierdzono aby Zarząd tej Wspólnoty należał do powodowej Spółdzielni Handlowo Usługowej (...), a przyjęty w 2007r Statut i Regulamin nie wiążą już Wspólnoty ani członków gdyż powodowa Spółdzielnia od 27 maja 2010 roku nie ma już statusu spółdzielni mieszkaniowej, a tylko status spółdzielni pracy, więc nie może powoływać się na uprawnienia nadane przez ustawodawcę tylko spółdzielniom mieszkaniowym. Pozwana zaprzeczyła jakoby istniał również Zarządu umowny sprawowany przez powodową Spółdzielnię w oparciu o zapisy w aktach notarialnych sprzedaży lokali gdyż zapisy te mają tylko charakter informujący oraz nie zostały zamieszczone we wszystkich umowach członków Wspólnoty, a także nie ma o tym prawomocnego wpisu w Księdze Wieczystej żadnego z lokali .

Przede wszystkim zaś Pozwana zarzuciła , że Powodowie nieprawidłowo obliczyli udziały reprezentowane przez współwłaścicieli na Zebraniu Wspólnoty w dniu 5 grudnia 2011r , bo bezzasadnie pominęli głosy oddawane przez pełnomocników w oparciu o udzielone przez współwłaścicieli pisemne pełnomocnictwa i zaprzeczyła jakoby doliczyła do głosów lokatorów-członków Wspólnoty ich udziały w lokalach garażowych gdyż głosy z lokali garażowych zgodnie z orzeczeniami Sądu Apelacyjnego nie zostały podzielone, a zgodnie z wolą większości współwłaścicieli tych lokali doliczone w całości , zaś podjęcie uchwał w dniu 5 grudnia 2011 roku ze skutkiem od dnia 3 marca 2010 roku nie było „dokonane z zamiarem obejścia i zniweczenia skutków prawnych prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego lecz miało cel porządkujący . / k. 343- 360 /

W toku procesu Pozwana wniosła dwa razy o zawieszenie postępowania : raz z uwagi na toczące się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi Północ w Warszawie postępowania w sprawach I Ns 337/13, II Ns 308/13 i II Ns 307/13 z wniosków członków Wspólnoty o ustalenie sposobu głosowania nad zaskarżonymi uchwałami Wspólnoty / k. 1279/ .

Drugi raz , tuż przed zamknięciem rozprawy , z uwagi na wszczęte ostatnio przez powodową Spółdzielnię postępowania przed Sądem Rejonowym dla Warszawy –Mokotowa jako wydziałem wieczysto księgowy zmierzające do wpisu jej Zarządu do Ksiąg Wieczystych lokali członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ./ k.2968 /

W toku procesu jeden z powodów - B. B. (1) cofnął pozew na skutek pozbycia się swojego lokalu i w tym zakresie postępowanie zostało umorzone .Z chwilą utraty przymiotu właściciela lokalu danej wspólnoty utracił legitymację czynną . /k.1440/

Tuż przed zakończeniem tego postępowania powodowie złożyli wnioski do Ksiąg Wieczystych o wpis Zarządu powodowej Spółdzielni i wprawdzie uzyskali taki wpis lecz na dzień wyrokowania nie był jeszcze prawomocny.

Jednakże sprawa o uchylenie uchwały właścicieli wspólnoty jest rozpatrywana z uwzględnieniem stanu faktycznego istniejącego w dniu jej podjęcia, a nie okoliczności zaistniałych później (I A Ca 143/13 w Rzeszowie wyr z 06.06.2013r LEX 1362976) i dlatego Sąd oddalił wniosek pozwanego o zawieszenie nin. postępowania z uwagi na wszczęte ostatnio przez powodową Spółdzielnię postępowania przed Sądem wieczysto księgowy zmierzające do wpisu Zarządu powodowej (...).

Na ostatniej rozprawie w dniu 14 lipca 2014r, strony ostatecznie podtrzymały swoje stanowiska przedstawione w pozwie i odpowiedzi na pozew i popierane w toku całego procesu. / k. 2968-2969/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie- Spółdzielnia Handlowo - Usługowa (...) w W. (poprzednio Spółdzielnia Budowlano- Mieszkaniowa (...) w W.), I. J., J. J., A. C., R. C. są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej jako właściciele (współwłaściciele) lokali mieszkalnych i lokali użytkowych oraz współwłaścicielami w częściach ułamkowych lokali niemieszkalnych-garażowych w budynkach przy ulicy (...), ul. (...), ul. (...), ul. (...) oraz ul. (...) w W.

Pozwany – Wspólnota Mieszkaniowa (...) tworzą właściciele (współwłaściciele) 314 lokali mieszkalnych, 2 lokali użytkowych, i 3 lokali garażowych w budynkach położonych przy ulicy (...), ul. (...), ul. (...), ul. (...) oraz ul. (...) w W... / odpisy z Ksiąg Wieczystych k.15-111/ /

Właściciele 314 lokali mieszkalnych posiadają łącznie (...) udziałów w nieruchomości wspólnej (to stanowi 65,25 % ogólnej ilości udziałów). Właściciele 2 lokali użytkowych posiadają łącznie (...) udziałów w nieruchomości wspólnej (to jest 2,78 %). Zatem właściciele lokali mieszkalnych i lokali użytkowych posiadają łącznie (...) udziałów w nieruchomości wspólnej (to jest ok. 68,03%=65,25%+2,78%). Właściciele lokalu garażowego L. 44 A, posiadają łącznie (...) udziałów w nieruchomości wspólnej (to jest ok. 8,03 %). Właściciele lokalu garażowego L. 44, 44B i 44C posiadają łącznie (...) udziałów w nieruchomości wspólnej (to jest ok. 15,24 %). Właściciele lokalu niemieszkalnego (...) posiadają łącznie (...) udziałów w nieruchomości wspólnej (to jest ok. 8,69%).

Sąd Apelacyjny w sprawie I A Ca 400/ 11 rozpoznając sprawę IC 333/10 w wyroku z dnia 16 listopada 2011r uznał, że nie istnieją uchwały pozwanej z dnia 3 marca 2010r, nr 1/2010, nr 2/2010 powołujące I. M. (dawniej B.), J. K. (1) i W. P. do Zarządu pozwanej Wspólnoty o. Również ten sam Sąd Apelacyjny w sprawie o sygn. akt: I A Ca 464/11 rozpoznając sprawę IC 887/10 w wyroku z dnia 17 listopada przyjął, że nie istnieją inne uchwały pozwanej z dnia 27 kwietnia 2010r o nr 7/2010, nr 8/2010, nr 9/2010, nr 10/2010, nr 12/2010; nr 13/2010, nr 14/2010. W obu sprawach z tym uzasadnieniem, że wszystkie te zaskarżone uchwały zostały podjęte z naruszeniem przepisów dotyczących sposobu głosowania gdyż do głosujących mieszkańców posiadanych udziałami w lokalach bezzasadnie doliczono ich udziały w lokalach garażowych z tytułu posiadania miejsc parkingowych w sytuacji gdy udział w garażach jako nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom tego lokalu i powinni oni zajmować jednolite stanowisko w kwestii będącej przedmiotem uchwały, a w braku zgody –zwrócić się o rozstrzygnięcie do sadu na podstawie art. 199 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l.. /vide załączone akta spraw IC 33/10 i I C 887/11.

W okresie od 3 marca 2010r do 16 i 17 listopada 2011r /-daty wyrokowania Sądu Apelacyjnego w ww sprawach / ,, Zarząd w pozwanej Wspólnocie wykonywali I. M., J. K. (1) i W. P.. Oni też w dniu 15 listopada 2011r zwołali Zebranie Wspólnoty na dzień 5 grudnia 2011r., z tym że rozsyłaniem zaproszeń zajęła się Administrator-A. S. / zaproszenie z projektami uchwał k. 129-133 /

Gdy powodowie powzięli wiadomość o planowanym zebraniu to wszczęli akcję informującą o odwołaniu zebrania a także nagłaśniającą po okolicy, że zwoływane jest zebranie przez osoby nieuprawnione i ma charakter prywatnego spotkania / wezwania k. 134-140/.

Pomimo tego zebraniu w dniu 5 grudnia 2011r odbyło się i byli na nim obecni właściciele lokali mieszkalnych i niemieszkalnych innych niż lokale garażowe wielostanowiskowe oraz pełnomocnicy właścicieli, których łączny udział wynosił (...) tj. 53,43% w nieruchomości wspólnej. Z grona powodów w tym zebraniu uczestniczył R. C. i B. B. (1).

Zebranie otworzyła I. M. , a przewodniczył R. M. ,którzy weryfikowali listy do głosowania , sprawdzali pełnomocnictwa, sporządzili lista skrutacyjną . Przygotowano listę obecności weryfikując ją z księgą wieczystą . Weryfikacja odbywała się w ten sposób ,że osoby / właściciele / lub ich pełnomocnicy podchodzili , podawali nazwisko , numer lokalu i okazywali dowody osobiste, co było weryfikowane z listą obecności. Osoby, które dysponowały pełnomocnictwami na piśmie, zostawiały je . Gdy lokal należał do współwłaściciel np. małżonków to głosował tylko jeden z nich. Zaś w przypadku współwłasności ułamkowej wszyscy współwłaściciele podpisywali się na liście i głosowali jednym głosem albo karta nie była wydawana. / listy obecności k.145-161, karty do głosownia k. 376-392 , karty do głosowania i pełnomocnictwa k. 398, 416-441, 449-1123 /

Głosy oddawane były na kartach do głosowania , a potem liczone przez komisję skrutacyjną. W czynnościach tych uczestniczyli świadkowie : M. G. , B. K., J. K. (2) , M. K. (1), M. J. i P. J.. /zeznania świadków na rozprawie 20.08.2012r k. i zeznania I. M. za stronę pozwana na rozprawie 28 listopada 2012r k 1179-1182 /

Zebranie w części dotyczącej głosowania nad Uchwałą nr 5/2011 ze względu na jej charakter było protokołowane przez notariusza M. K. (2) z kancelarii Notarialnej w W.. / Akt Notarialny nr Rep. A. (...) k. 141-144, 400-411/

Ponieważ nie została przegłosowana zasada liczenia głosów, że na każdego właściciela przypada jeden głos, głosowanie nad uchwałami odbywało się na według wielkości udziałów./ protokół z zebrania wraz z uchwałami k. 179-187/

Głosowanie nad uchwałami odbyło się zarówno osobiście jak i przez pełnomocników dysponujący pisemnych upoważnieniem lecz bez formy notarialnej.

Wynik głosowania nad uchwałami nr 5/2011, 6/2011 oraz 7/2011 w dniu 5 grudnia 2011r przebiegały następująco / protokół k. 397 i uchwały 442-448/ :

Za uchwałą nr 5/2011 w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną z dniem 3 marca 2010r, głosowali osobiście właściciele lokali posiadający w sumie udziałów (...) tj. 31,49% oraz przez pełnomocników właściciele mający udziały (...) tj.21,20% czyli razem oddano głosów (...), co stanowi 52, 69% . Przeciwko było głosów (...) tj. 0,97 % , nikt się nie wstrzymał ./ wynik k 172/;

Za uchwałą nr 6/2011 Uchwały nr 6/2011 w sprawie powołania zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Z. -E. w osobach I. M. (dawniej B.), J. K. (1) i W. P. z dniem 3 marca 2010r głosowali osobiście właściciele lokali posiadający udziały (...) tj. 31,49% oraz przez pełnomocników właściciele mający udziały (...) tj.21,20% czyli razem oddano (...), co stanowi 52, 69% . Przeciwko było głosów (...) tj. 0,97 % , nikt się nie wstrzymał ./k 172/.

Za uchwałą 7/2011Uchwały nr 7/2011 w sprawie zatwierdzenia czynności prawnych i faktycznych dokonanych w imieniu i na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Z. -E. przez I. M. (dawniej B.), J. K. (1) i W. P. w okresie od 3 marca 2010r do 16 listopada 2011r oddano osobiście lokali posiadający udziały (...) tj. 31,49% oraz przez pełnomocników właściciele mający udziały (...) tj.21,20% czyli razem oddano głosów (...), co stanowi ogółem 52, 69% . Przeciwko było głosów (...) tj. 0,97 % , nikt się nie wstrzymał ./k 172/.

Po zebraniu w dniu 5 grudnia 2011r nastąpiło jeszcze zbieranie głosów w trybie indywidualnym , w wyniku czego do głosów oddanych nad ww uchwałami doliczono jeszcze po 0, 21 % głosów odpowiadających udziałom .

Przy liczeniu oddanych głosów pozwana wzięła pod uwagę ,że w świetle ww. wyroków Sądu Apelacyjnego przyjmowana wcześniej zasada doliczania do głosu każdego właściciela lokalu mieszkalnego udziału z przysługującego mu w lokalu garażowym jest błędna. Jednakże na koniec dodano do oddanych głosów całościowo udziały w poszczególnych 3 garażach pomimo braku jednomyślności i nie dokonania wcześniej wyboru przedstawiciela .

Według pozwanej wyniki głosowania za Uchwałami nr 5/2011 , 6/ 2001 i 7/ 2011r były identyczne i przedstawiały się :głosów „za” (...) co stanowi 84,42 % wg. wielkości udziałów i (...) głosy „przeciw” co stanowiło 0,97 % . Przy czym 52,69% to głosy właścicieli (31,49%) i pełnomocników (21,20%) oraz doliczone całościowo udziały w garażach to

31,96 % (=8,69 % + 8,03% + 15,24%) . Nadto doliczając 0,21 % w drodze indywidualnego zbierania głosów po zebraniu razem daje wynik 84,63%

O treści podjętych uchwał pozwana Wspólnota powiadomiła jej członków rozsyłając zawiadomienia , które do powodów dotarły 3 stycznia 2012r / k 172, 178/

Powodowa Spółdzielnia (...) już następnego dnia po Zebraniu Wspólnoty udała się do Kancelarii notarialnej Notariusza M. K. (2) i odebrała uchwałę nr 5 zaprotokołowaną w formie aktu notarialnego za nr Rep. A (...).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, w znacznej mierze złożonych przez obie strony , a także akt tut. Sądu I C 333/10 i IC 887/10 .

Oceniając materiał dowodowy Sąd dał wiarę dołączonym do akt sprawy dokumentom prywatnym w zakresie określonym art. 244 i 245 k.p.c. i w ocenie Sądu dokumenty te miały znaczenie dla poczynienia ustaleń faktycznych i stanowiły podstawę rozważań prawnych w niniejszej sprawie.

Nadto Sąd poczynił ustalenia na podstawie zeznań świadków M. G. , B. K., J. K. (3) , M. K. (1) . M. J. i P. J. a także zeznań I. M. , którym Sąd dał wiarę albowiem były spójne i logiczne oraz nawzajem się uzupełniały.

Sąd zważył , co następuje:

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali t.j. Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm. zwaną dalej 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 (art. 25 ust. 2 u.w.l.). Jednakże powodowa spółdzielnia mogła wnieść powództwo o ustalenie nieistnienia uchwał, bowiem podnosiła, że niewłaściwy jej zdaniem sposób liczenia głosów poprzez doliczenie udziałów w garażach wielostanowiskowych pozostających we współwłasności, powodował, że żadna z objętym niniejszym postępowaniem uchwał nie została podjęta. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów jest uchwałą nieistniejącą (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23.02.2006 r., I CK 336/05). Uchwała taka może być skarżona jedynie w trybie art. 189 k.p.c., nie zaś art. 25 ustawy o własności lokali.

W tej sprawie , jak słusznie wskazał Sąd Apelacyjny w postanowieniu z 17 stycznia 2014r , rozpoznając w toku procesu zażalenie powodów na zawieszenie postępowania I A Cz 2590/13 , rozstrzygnięcie niniejszego sporu zależy od skuteczności głosowań nad zaskarżonymi uchwałami.

Na wstępie należy odnieść się jednak do zarzutu pozwanej uchybienia przez powodów dyspozycji art. 25 ust. 1a) u.w.l.. Zdaniem Sądu jest nie trafny zarzut ,że 6- tygodniowy termin do wniesienia powództwa został uchybiony , gdyż nie biegł on daty zebrania 5 grudnia 2011 r lecz od daty kiedy powodowie otrzymali powiadomienie o treści powziętych uchwał ,a miało to miejsce dopiero na początku stycznia 2012r – konkretnie w przypadku powodowej (...) w dniu 3 stycznia 2012r .

Okoliczność ,że na tym Zebraniu Wspólnoty obecni byli powodowie B. B. (1) oraz R. C. i dowiedzieli się o treści podjętych uchwał już w 5 grudnia 2011 roku jest bez znaczenia .Podobnie jak fakt ,że powodowa Spółdzielnia oraz J. J. dowiedzieli się o tym, którzy następnego dnia stawili się w Kancelarii Notarialnej M. K. (2) celem odbioru aktu notarialnego jest bez znaczenia. Zarząd ma obowiązek powiadomić wszystkich właścicieli , zarówno tych którzy byli na zabranii jaki pozostałych o podjętych uchwałach , zwłaszcza iż głosowanie nad uchwałami 6/2011 i 7/2011 odbyło się w trybie mieszanym , bo dozbierano 0,21 % głosów zebranych w drodze indywidualnego głosowania . Wobec tego od chwili uzyskania informacji każdy z powodów miał sześć tygodni na ewentualne zaskarżenie uchwały do sadu.

Zgodnie z normą wyrażoną w art. 23 ust. 2 u.w.l. uchwały wspólnoty zapadają większością głosów liczoną co do zasady większością udziałów w nieruchomości wspólnej .Przy czym prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielowi tego

lokalu. Prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu (Uchwała SN III CZP 82/12) Oznacza to ,że w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty powinien brać jeden przedstawiciel współwłaścicieli lokalu głosujący w sposób uzgodniony między nimi , a w razie niemożności wypracowania jednolitego stanowiska współwłaściciele mogą zwrócić się do sądu by rozstrzygnął spór mając na względzie interesy wszystkich współwłaścicieli (V ACa 533/12 wyr s. apel z 08.02.2013 LEX 1286524)

Zatem należało odnieść się do przedstawionego przez obie strony sposobu liczenia głosów.

Na gruncie tej sprawy oznacza to ,że współwłaściciele lokalu garażowego powinni zajmować jedno stanowisko w głosowaniu nad uchwałami , a w braku zgody zwrócić o rozstrzygnięcie do sądu (Uchwała SN IIICZP 82/12) . Skoro zatem nie było jednomyślności ani też przed zebraniem wspólnoty w dniu 5 grudnia 2011r nie zapadło wskazane rozstrzygnięcie sądowe to w głosowaniu nad zaskarżonymi uchwałami nie można było w żaden sposób doliczać udziałów w garażach .

W ocenie Sądu Okręgowego obydwie strony: powodowa i pozwana sprzecznie z prawem i wytycznymi Sądu Najwyższego policzyły głosy oddane nad zaskarżonymi uchwałami . Jak wyżej już wskazano, u.w.l. nakazuje liczenie głosów udziałami właścicieli. Wspólnotę tworzą właściciele wszystkich lokali – mieszkalnych i niemieszkalnych. Ich udziały odnoszą się do nieruchomości wspólnej. Zatem słusznie jest zarzut powodów ,że pozwana błędnie doliczyła do głosów właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych , również całościowo głosy współwłaścicieli lokali garażowych w sytuacji kiedy wcześniej nie dokonano wyboru pełnomocnika .Zatem wynik głosowania nad zaskarżonymi uchwałami uzyskany przez pozwaną na poziomie 84,42% czy 84,63% jest zdaniem Sądu nieprawidłowy.

Z drugiej strony lista obecności na zebraniu 5 grudnia 2011r wskazuje, że obecni na nim współwłaściciele lokali mieszkalnych i użytkowych z wyłączeniem lokali garażowych reprezentujący/ bezpośrednio lub poprzez pełnomocników oddali głosy dysponując udziałami (...) głosów za podjęciem tych uchwał, co w konsekwencji stanowi większość , skoro połowa to (...) głosów z ogólnej liczby (...) ((...):2 = (...)).

W tym miejscu należy podkreślić ,że obliczenia wyników głosowania na zebraniu przez obie strony są zasadniczo zgodne poza tym udziałem w lokalu (...) gdzie pozwany policzył (...) głosy zamiast (...) czyli o 3 mniej głosów niż należało , a nadto powód zakwestionował głosy z lokalu (...) w ilości (...). Nie ma to jednak wpływu na wynik końcowy, bo po weryfikacji tych udziałów czyli dodaniu 3 oraz odjęciu (...) za wszystkimi uchwałami oddano po co najmniej głosów (...) ze (...).

Zatem za podjętymi uchwałami głosowała większość właścicieli zgromadzonych na zebraniu wspólnoty stanowiących jednocześnie większość w stosunku do wszystkich właścicieli lokali Co więcej , wynik głosowania za Uchwałami nr 6/2011 i 7/2011 uległ zwiększeniu o 0,21 % w wyniku możliwości doliczenia głosów dozbieranych indywidualnie po zebraniu.

Natomiast do wyniku głosowania nad uchwałą nr. 5/2011 takie doliczenie 0, 21 % przez pozwaną jest błędne . Należy uwzględnić głosy oddane na zebraniu 5 grudnia protokołowanym przez notariusza tj. tylko (...) ze (...).

Rzecz jasna w każdym przypadku należy pominąć głosy współwłaścicieli lokali garażowych którzy nie zajęli jednolitego stanowiska osiągnął ponad połowę wszystkich udziałów .

Zebranie w dniu 5 grudnia 2011r , w części dotyczącej głosowania nad Uchwałą nr 5 /2011 dot. zmiany sposobu wykonywani zarządu zostało zaprotokołowane w formie aktu notarialnego zgodnie z art. 18 ust. 2a u.w.l.

Przepisy u.w.l. nie precyzuje kwestii formy pełnomocnictwa, a zatem do głosowania nad uchwałami wystarczające było pełnomocnictwo udzielone na piśmie.

Również do głosowania nad Uchwałą nr. 5/ 2011 w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną nie było potrzebne pełnomocnictwo w formie szczególnej - tu notarialnej chociaż zebranie wspólnoty w dniu 5 grudnia

2011r było protokołowane przez notariusza. Jak słusznie podniosła strona pozwana u.w.l. nie precyzuje kwestii formy pełnomocnictwa udzielonego przez współwłaścicieli do głosowania w jego imieniu na zebraniu wspólnoty, zaś na bazie orzecznictwa wydanego do przepisów KSH należy wskazać, że czynność głosowania na zebraniu wspólnoty nieruchomości jest czynnością faktyczną a nie prawną, tym samym wymóg zachowania formy aktu notarialnego do głosowania nad uchwałą protokołowaną przez notariusza nie wymaga zachowania takiej samej formy szczególnej. (Sąd Apl. Warszawa I A Ca 189/2000)

Ustawodawca nie wprowadził w przepisie art. 22 u.w.l. wymogu quorum co do wymaganej liczby właścicieli podejmujących uchwałę i dla odbycia się zebrania wspólnoty lecz wystarczy zwykła większość. Zatem o tym czy uchwała została podjęta decyduje fakt czy za jej podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej (będących w chwili podejmowania uchwały właścicielami lokali w danej nieruchomości).

Nie ma też podstaw by w przypadku podejmowania uchwał odnośnie wymagać innej większości kwalifikowanej lub nawet jednomyślności.

Ustawa o własności lokali przewiduje możliwość głosowania na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów. Dlatego też, „zapowiedź” uzupełniającego głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów nie może stanowić naruszenia prawa skutkującego uchynieniem uchwały. Zwłaszcza, że ta drogą dozbierano zaledwie 0,21 % głosów lecz jak wyżej zostało podkreślone tylko można je doliczyć do głosowania nad uchwałami nr 6 /2011 i 7/2011 i nie wpłynęło na wynik końcowy .

W związku z powyższym Sąd nie znalazł podstaw do uznania za nie istniejącą którąkolwiek z zaskarżonych uchwał .

Idąc za tym dalej należało dokonać oceny zarzutów merytorycznych powodów względem podjętych uchwał tj. czy są zgodne z art. 25 u.w.l.

W ocenie Sądu zarzuty pozwu są bezzasadne z następujących względów :

Właściciel może podnosić zarzuty o charakterze formalnym jeżeli uważa ,ze zostały naruszone przepisy dotyczące sposobu zwołania zebrania właścicieli , obradowania , zasad głosowania. Przy tym ciężar wykazania takich uchybień ciąży zawsze na skarżącym (art. 6 kc)

Z ustawy o własności lokali wynika ,że przepisy natury proceduralnej mogą być podstawą uchynienia uchwały właścicieli lokali w sytuacji kiedy zostanie wykazane że ich naruszenie miało znaczenie dla treści uchwały tj. spowodowało iż treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub umową właścicieli albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. (I ACA 589/06 w Poznaniu wyr z 13.12.2006 LEX 271385)

Ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania współwłaścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania, bo decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach a nie kwestie proceduralne .(SN wyr 11.01.2007 II CSK 370/06 LEX nr 271507.)

Wobec tego , w ocenie Sądu , pisma zawiadamiające o tym zebraniu należało potraktować jako czynności zachowawcze, które mógł wykonywać każdy ze współwłaścicieli w oparciu o art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali w związku z art. 209 kc. i okoliczność w jakiej dacie i godzinie zostały one nadane nie ma żadnego znaczenia.

Współwłaściciele zostali powiadomieni o zebraniu prawidłowo, zresztą zawiadomienie wszystkich współwłaścicieli nie jest warunkiem przystąpienia do obrad.

Ustawa nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania (I ACA 786/12 wyr. s. apel. w Katowicach z 17.01.2013 LEX 1294697)

Zatem twierdzenia powodów ,że zebranie Wspólnoty w dniu 5 grudnia 2011r było prywatnym spotkaniem mieszkańców jest błędne . Dlatego też członkowie pozwanej Wspólnoty obecni na tym zebraniu mieli zdolności do podejmowania ważnych i skutecznych uchwał.

Uchybienia jakie podnosili powodowie jakoby dopuszczono się przed zebraniem właścicieli mogą być podstawa uchylenia podjętych uchwał na nim tylko wtedy jeśli zostanie dowiedzione ,że miały wpływ na treść tych uchwał. (I ACa 767/13 wyr apel 10.01.2013 LEX 1394311)

Ustawa o własności lokali nie reguluje kwestii formalnych związanych z przebiegiem zebrania właścicieli, tym samym zebranie współwłaścicieli mógł otworzyć każdy ze współwłaścicieli lub pełnomocników. Liczenia głosów dokonała wybrana przez uczestniczących w zebraniu współwłaścicieli komisja skrutacyjna.

Poza tym przepisy u.w.l. nie wskazują w jaki sposób powinny odbywać się głosowania nad kandydatami do zarządu , a tym samym nie można mówić o naruszeniu jakiegokolwiek przepisu prawa w przypadku głosowania „zbiorczego” na 3 kandydatów

Wobec powyższego Sąd przyjął ,że strona powodowa nie wykazała i Sąd nie znalazł w sprawie powiązania pomiędzy rzekomymi nieprawidłowościami w zwołaniu i przeprowadzeniu zebrania, a treścią uchwał podjętych w trakcie zebrania. Potwierdzają to przytoczone orzeczenia, w którym wyrażono pogląd, że uchybienia formalne mogą być podstawą do uchylenia podjętych w nim uchwał tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na treść tych uchwał, a tego strona powodowa nie wykazała .

Co więcej, w sytuacji kiedy za uchwałami głosowała zdecydowana większość współwłaścicieli nie ma żadnych przekonujących podstaw do wnioskowania że gdyby nawet przyjąć ,że były jakieś uchybienia proceduralne miały wpływ na treść uchwał. (LEX 271385)

Gdyby nawet przyjąć za twierdzeniami pozwu ,że pozwaną Wspólnotę obowiązywały Regulamin i Statut z 2007r , to zgodnie z utrwalonym orzecznictwem i stanowiskiem Sądu Najwyższego ustawodawca odnosi naruszenie prawa do samej uchwały a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie uznając że nadmiernie sformalizowanie wprowadziłoby utrudnienie funkcjonowania wspólnot.(Cyt. SN IV CK 543/2003 „ z tego punktu widzenia istotne jest czy mimo uchybienia przepisom ustawy lub statutu osiągnięty został cel , którego realizacji służą „)

Zdaniem Sądu również niezasadne i nieudowodnione są twierdzenia pozwu jakoby przedmiotowe uchwały niweczyły wyroki sądowe zapadłe 16 i 17 listopada 2011r.

W świetle art. 25 ust. 1 u.w.l. ocenie Sądu podlega wyłączenie to czy zaskarżona uchwała w okolicznościach danej sprawy narusza interes właściciela . Wprawdzie powodowie wskazali w pozwie ,że są zaniepokojeni o stan swojej własności wartej wspólnie kilka milionów . W rzeczywistości w przedmiotowej sprawie sporna nie jest kwestia czy został naruszony interes powodów jako właścicieli. Istota tego sporu sprowadza się do tego kto w przedmiotowej Wspólnocie sprawuje Zarząd, a konkretnie czy Zarząd należy do powodowej Spółdzielni (...), którą popierają pozostali powodowie czy też członkowie Wspólnoty przegłosowali zmianę sposobu zarządu i dokonali wyboru nowego zarządu spośród osób fizycznych . A w konsekwencji tego chodzi stronom też o kwestie finansowe. W ocenie Sądu działania powodów jako zdecydowanej mniejszości nakierowane są uniemożliwienie podjęcia uchwał zgodne z wola większości członków , a nawet w pewien sposób sparaliżowanie działania Wspólnoty .

Poza sporem jest ,że od 27 maja 2010r powodowa Spółdzielnia nie ma już statusu spółdzielni mieszkaniowej lecz spółdzielni pracy i zgodnie z ustawa o spółdzielniach pracy nie może powoływać się na uprawnienia nadane jej przez ustawodawcę spółdzielniom mieszkaniowym . Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych / dalej u.s.m. /nie normuje sposobu przejścia z ustawowego Zarządu spółdzielczego do reżimu zarządu powszechnego (wspólnotowego) określonego w u.w.l. .Wobec zachowania ust. 2 art. 27 u.s.m. /, który nakazuje odpowiednio stosować art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali / dalej u.w.l. / ustawowy spółdzielczy reżim Zarządu nieruchomością wspólną może ustać

ex lege ale nie tylko i tu należy stosować unormowania u.w.l. .Gdy byłby umowny sposób zarządzania nieruchomością to właściciele lokali nie mieli obowiązku powołania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej bo istniałby Zarząd.

Co więcej , ustanowienie zarządcy w znaczeniu funkcjonalnym na podst. art. 18 ust. 1 uwl wykluczałoby możliwość tworzenia zarządu w znaczeniu podmiotowym wg. postanowień art. 20 ustawy ze względów natury organizacyjno-gospodarczej aby nie mnożyć struktur oraz problemów rozkładu uprawnień III CZP 62/05 LEX 171751 post SN 14.09.2005

Zdaniem powodów pozwana Wspólnota ukonstytuowała się w dniu 24 kwietnia 2007 r. na zebraniu, z którego notariusz J. S. sporządził protokół - rep A numer (...), podczas którego podjęto uchwałę nr 2/2007 - Regulamin zebrania właścicieli oraz Uchwałę nr 4/2007 Statut , które obowiązują członków Wspólnoty ,, Nadto według powodów Spółdzielnia (...) sprawowała Zarząd umowny albowiem większość umów ustanowienia odrębnej własności lokali od 29 maja 2006 roku i umów sprzedaży zawieranych przez powodową Spółdzielnię w 2009 roku, w tym wszystkie umowy zawarte w wykonaniu układu miały jednakową treść i zawierały zapisy w formie aktu notarialnego informujące ,że Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowej (...) (aktualnie Spółdzielnia Handlowo-Uslugowa (...)), pełni rolę Zarządu powierzonego i powierniczego nad nieruchomościami przy ul. (...) w W. . Tak ustalony w umowie sposób zarządu nieruchomością wspólną wiązał kolejnych nabywców bo objęci byli treścią art. 18 ust.2 u.w.l. Według powodów z orzeczeń w sprawach IC 333/10 i IC 887/10 wynika Zarząd nadal sprawuje powodowa (...) w W. oraz że przyjęty Statut i Regulamin w 2007r nadal wiążą pozwaną Wspólnotę. Dostatecznym na to dowodem są ostatnio uzyskane wpisy do Ksiąg Wieczystych poszczególnych lokali , które strona powodowa wprowadzi dopiero co uzyskała lecz mają charakter deklaracyjny a nie prawotwórczy , zaś wcześniej nie mogła tego uczynić ze względu na postępowanie upadłościowe z możliwością zawarcia układu i brak środków finansowych .

Natomiast zdaniem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniową (...) powstała w dniu 1 marca 2010 r kiedy nastąpiło wyodrębnienie ostatniego lokalu w nieruchomości , co wynika z art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Po tym wyodrębnieniu wspólnota powstała z mocy samego prawa , przestały obowiązywać Regulamin i Statut z 2007r, zresztą uchwalone przed powstaniem wspólnoty oraz powodowa Spółdzielnia utraciła ex lege Zarząd ustawowy , sprawowany w oparciu o przepisy na art. 27 u. s. m , bowiem trwał tylko do czasu , w którym ustało członkostwo ostatniego członka spółdzielni mieszkaniowej tj. do chwili wyodrębnienia ostatniego lokalu w nieruchomości. . Pozwany podniósł ,że nie może być mowy o wykonywaniu przez powodową (...) Zarządzie powierzonym w drodze umowy , gdyż w umowach o ustanowienie odrębnej własności lokali współwłaściciele nie ustalili sposobu zarządu nieruchomością wspólną a w aktach notarialnych sprzedaży lokali są jedynie wpisy informacyjne a nie umowne o powierzeniu Zarządu Spółdzielni (...), a nadto nie we wszystkich , bo zawierane jako kolejne umowy o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży opisane w aktach notarialnych rep. A nr (...), rep. A (...), rep. A (...), rep. A nr (...) i rep. A nr (...) nie zawierają powyższego zapisu

Według pozwanego z powoływanych wyżej orzeczeń w IC 333/10 i IC 887/10 wcale nie wynika aby Sąd Apelacyjny potwierdził w którejkolwiek ze spraw , że Zarząd sprawuje powodowa (...) w W. ani że przyjęty Statut i Regulamin w 2007r wiążą pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową (...).

W ocenie Sądu , niezależnie jakie stanowisko , której strony podzielić , przyjąć należy że członkowie pozwanej Wspólnoty działali w przekonaniu ,że Zarząd powodowej Spółdzielni mający swe źródło w u.m.s. wygasł i zachodziła konieczność podjęcia Uchwały o zmianie sposobu zarządu oraz wyboru Zarządu osobowego . Zważywszy na stan prawny jaki istniał na dzień 5 grudnia 2011r , a nie w chwili obecnej , kiedy nastąpiły dalsze działania powodowej (...) zmierzające chociażby do ujawnienia swojego Zarządu umownego w Księgach Wieczystych przedmiotowych nieruchomości .

W związku z powyższym Sąd nie dopatrył się aby którakolwiek z zaskarżonych uchwał naruszyła prawo któregoś z powodów jako właścicieli .

Co zaś się tyczy zarzutu pozwu obejścia prawa , to wprawdzie Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku 05.11.2009r wypowiedział się ,że nie jest do zaakceptowania koncepcja iż Zarząd może być powołany na okres wsteczny bowiem

podważa sens art. 20 ust. 1 i art. 21 ust. 1 u.w.l. (LEX 1120383). Mimo tego należy zauważyć, iż celem i zadaniem zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej jest zarządzanie nieruchomością wspólną i reprezentowanie interesów właścicieli lokali w zakresie spraw związanych z tą nieruchomością. Faktem jest, że zaskarżone uchwały zostały przygotowane na wypadek niekorzystnego orzeczenia Sądu Apelacyjnego a to ze względu na stan prawny i faktyczny jaki zaistniałby we wspólnocie pozbawionej Zarządu niejako wstecz. Zatem powzięcie zaskarżonych uchwał miało cel porządkujący stan prawny, sprawy formalne wspólnoty po wyrokach Sądu Apelacyjnego i służyć uspokojeniu np. kontrahentów wspólnoty. Treść art. 25 ust. 1 u.w.l. wskazuje bowiem, że ustawodawca jako nadrzędne przyjął pewność i stabilizację działania wspólnoty mieszkaniowej także do kwestii podejmowania szeregu działań faktycznych związanych z administrowaniem częściami wspólnymi, gdyż Zarząd składa za wspólnotę oświadczenia woli np. przy zawieraniu podstawowych umów związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną dotyczących np. dostaw ciepła, wody, energii elektrycznej dla nieruchomości wspólnej, bieżącej konserwacji urządzeń, utrzymywania porządku.

Z drugiej strony wszystkie te uchwały mają charakter regulacji wewnętrznej, a nie aktu powszechnie obowiązującego. Zatem gdyby nawet przyjąć, że którakolwiek uchwała jest z powodu wstecznej daty sprzeczna z prawem to tylko częściowo jako czynność cywilno-prawna, która zgodnie z art. 58§3 k.c. pozostaje ważna w pozostałej części jeśli z okoliczności sprawy wynika iż ta wsteczna data nie stanowi elementu uchwały bez którego współwłaściciele nie podjęliby tej samej uchwały. I tak zdaniem Sądu uchwały dot. zmiany sposobu Zarządu i powołania nowego „właścicielskiego”, zostałyby podjęte gdyż członkowie wspólnoty w przeważającej części sprzeciwiali się powrotowi starego zarządcy – powodowej Spółdzielni (...).

Z tych przytoczonych wyżej powodów Sądu nie znalazł podstaw do uchylenia którejkolwiek z zaskarżonych uchwał na podstawie art. 25 u.w.l.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 par. 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 10 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U.2002 r., nr 163, poz.1349 ze zm.) oraz co do zwrotu opłaty skarbowej.

Strona pozwana jest stroną wygrywającą postępowanie i w tych okolicznościach Sąd zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 557 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania – w tym kwotę 540 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. W razie objęcia jednym pozwem żądania uchylenia kilku uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, podstawę do zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego strony reprezentowanej przez radcę prawnego stanowi stawka minimalna, o której mowa w § 10 ust.

1 pkt. 1 ww. Rozporządzenia. W kwocie zasądzonych kosztów uwzględniono także opłatę skarbową od pełnomocnictwa.

Z tych wszystkich względów, Sąd na mocy powołanych przepisów rozstrzygnął jak w sentencji.

Zarządzenie;

Wyrok wraz uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.