

Sygn. akt. I C 1288/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 05 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Eliza Nowicka – Skowrońska

Protokolant: prot. sąd. Marta Oczkoś

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Handlowo – Usługowej (...) z siedzibą w W., I. i J. J. (1), A. i R. C.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.

o ustalenie nieistnienia uchwał, ewentualnie o ich uchylenie

1. ustala nieistnienie uchwał właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w W., oznaczonych numerami:

- (...) w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania Zarządu Wspólnoty za okres od 1 stycznia 2011r. do dnia 31 grudnia 2011r.,

- (...) w sprawie czynności dokonanych w imieniu i na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przez Spółdzielnię Handlowo – Usługową (...) z siedzibą w W. w okresie od dnia 16 listopada 2011 r. do dnia 05 grudnia 2011 r.;

2. uchyla uchwałę właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w W. oznaczoną numerem:

- (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty,

- (...) w sprawie wysokości miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2012r. oraz zatwierdzenia planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną na 2012 r., w zakresie § 4;

3. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

4. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania.

**Sygn. akt I C 1288/13**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 października 2013 r., powodowie: Spółdzielnia Handlowo – Usługowa (...) z siedzibą w W., I. J., J. J. (1), A. C. oraz R. C., wnieśli o ustalenie nieistnienia uchwał właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w W., oznaczonych numerami: (...) w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania Zarządu Wspólnoty za okres od 1.01.2011r. do dnia 31.12.2011r., (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty, (...) w sprawie wysokości miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2012r. oraz zatwierdzenia planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną na 2012 r., (...) w sprawie czynności

dokonywanych w imieniu i na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przez Spółdzielnię Handlowo – Usługową (...) z siedzibą w W. w okresie od dnia 16 listopada 2011 r. do dnia 05 grudnia 2011 r. Ewentualnie w wypadku braku przesłanek do stwierdzenia nieistnienia powyższych uchwał, powodowie wnieśli o uchylenie w/w uchwał (k. 5-16).

W uzasadnieniu powyższego powodowie wskazali, iż w dniach 20.09.2013 r. – 08.10.2013 r. zostali powiadomieni, że na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...), w dniu 2 kwietnia 2012 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów, wymaganą większością głosów zostały podjęte uchwały oznaczone jako (...), (...), (...), (...). Zdaniem powodów niniejsze uchwały zostały podjęte w sposób wadliwy, niezgodnie z obowiązującym regulaminem Zebrania Właścicieli z dnia 24 kwietnia 2007 r., co w konsekwencji skutkuje ich nieistnieniem. Z twierdzeń powodów wynika, iż pozwany nie dołączył do w/w pisma treści przyjętych uchwał, uniemożliwiając tym samym powodom możliwość zapoznania się z nią. Podobnie pozwany nie udostępnił powodom dokumentacji z przebiegu głosowania, co zdaniem powodów świadczy o zatajaniu zawartych w niej informacji na temat prawidłowości przebiegu głosowania. Nadto, powodowie wskazali, iż wątpliwości wzbudza również okres, w którym przeprowadzono indywidualne zbieranie głosów (18 m-cy), zwłaszcza z uwagi na fakt, iż przedmiotem kwestionowanych uchwał było m. in. ustalenie planu gospodarczego na 2012 r. Niezależnie od powyższego, powodowie zakwestionowali także sposób, w jaki zostało przeprowadzone głosowanie nad zaskarżonymi uchwałami.

W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 28 maja 2014 r., pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, według norm przepisanych (k. 231-233).

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana wskazała, iż zaskarżone uchwały zostały podjęte wymaganą większością głosów liczonych zgodnie z udziałami. Pozwany zakwestionował również twierdzenia powodów, jakoby w zakresie głosowań, jakie odbywają się we Wspólnocie zastosowanie miał regulamin przyjęty w 2007 roku. Wspólnota Mieszkaniowa powstała bowiem w dniu 1 marca 2010 r., po wyodrębnieniu ostatniego lokalu w nieruchomości, w związku z czym podejmowane dotychczas uchwały nie mogą – w ocenie pozwanego - być wiążące dla współwłaścicieli. Pozwany podniósł również, iż powodowie zostali poinformowani o treści uchwał wraz z otrzymanym zawiadomieniem o ich podjęciu. Podczas zebrania współwłaściciele nie wnieśli o zmianę projektów uchwał, w związku z czym głosowane były one w wersji przedstawionej przez Zarząd.

Ostatecznie, na rozprawie w dniu 19 lutego 2015 r., poprzedzającej jej zamknięcie i wydanie orzeczenia w sprawie, powodowie R. i A. C. nie stawili się pomimo prawidłowego zawiadomienia o terminie rozprawy, natomiast pozostali powodowie oraz pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, podtrzymali swojej dotychczasowe stanowiska w sprawie (k. 654 – 656).

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

Powodowie, Spółdzielnia Handlowo - Usługowa (...) w W. (poprzednio Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa (...) w W.), I. J., J. J. (1), A. C. i R. C. są właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych oraz współwłaścicielami w częściach ułamkowych lokali użytkowych – garażowych, w budynkach położonych przy ul. (...) w W. wyodrębnionych z księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych za numerem księgi (...). Powód Spółdzielnia Handlowo – Usługowa (...) z siedzibą w W. jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w W. przy ul. (...), o powierzchni 143,9900 m<sup>(2)</sup>, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Powodowie I. i J. małżeństwo J. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego położonego w W., przy ul. (...) m. E24, o powierzchni 134.31000 m<sup>(2)</sup>, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), natomiast powodowie A. i R. małżeństwo C. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego położonego w W., przy ul. (...), o powierzchni 87/4700 m<sup>(2)</sup>, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) (odpis księgi

wieczystej nr (...) – k. 30 – 34v, odpis księgi wieczystej nr (...) – k. 17 – 23 i 526, 527, odpis księgi wieczystej nr (...) – k. 24 – 29, akt notarialny Rep. A nr (...) – k.518 – 525 v., postanowienie z dnia 27.05.2010 r. – k. 528).

Powodowie wraz z pozostałymi właścicielami i współwłaścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych współtworzą Wspólnotę Mieszkaniową (...) z siedzibą w W.. W skład niniejszej Wspólnoty Mieszkaniowej wchodzi 314 lokali mieszkaniowych stanowiących własność, współwłasność osób fizycznych albo współwłasność małżonków pozostających we wspólności lub rozdzielności ustawowej, 1 lokal użytkowy będący współwłasnością osób fizycznych w częściach ułamkowych, 1 lokal użytkowy będący własnością osoby prawnej, 3 lokale użytkowe – garaże wielostanowiskowe, stanowiące współwłasność w częściach ułamkowych osób fizycznych i prawnych. Właściciele 314 lokali mieszkalnych posiadają łącznie 1590184/2436828 udziałów w nieruchomości wspólnej (65,26 %), natomiast właściciele lokali użytkowych posiadają łącznie 67673/2436828 udziałów w nieruchomości wspólnej (2,78 %), tj. łącznie 1657857/2436828 udziałów w nieruchomości wspólnej (68,03 %). Właściciele lokalu niemieszkalnego (...), posiadają łącznie 371401/2436828 udziałów w nieruchomości wspólnej (15,24%), właściciele lokalu niemieszkalnego (...), posiadają łącznie 195709/2436828 udziałów w nieruchomości wspólnej (8,03 %), zaś właściciele lokalu niemieszkalnego Topazowa 26, posiadają łącznie 211861/2436828 udziałów w nieruchomości wspólnej (8,69 %).

W dniu 24 kwietnia 2007 roku, odbyło się pierwsze spotkanie Wspólnoty Mieszkaniowej właścicieli lokali mieszkalnych, usługowych i garażowych, usytuowanych w budynkach położonych w W. przy ul. (...). Na zebraniu tym podjęte zostało 8 uchwał, w tym uchwała nr 2, w sprawie przyjęcia regulaminu Zebrania Właścicieli Lokali. Zgodnie z § 6 pkt 1 niniejszego regulaminu pełnoprawnymi uczestnikami Zebrania – z prawem w głosowaniu nad uchwałami – są wyłącznie członkowie Wspólnoty, ich ustawowi przedstawiciele lub pełnomocnicy. Jeżeli lokal stanowi współwłasność, jego współwłaściciele obowiązani są wybrać pełnomocnika, który będzie ich reprezentował na zebraniu. Jeżeli natomiast właścicielami lokalu są osoby będące małżeństwem, a lokal ten należy do ich majątku wspólnego prawo udziału w głosowaniu nad uchwałami ma jedno z małżonków (protokół zebrania wspólnoty mieszkaniowej Rep. A nr (...) – k. 35 – 38, uchwała nr (...) z dnia 24.04.2007 r. – k. 39 – 40 v.).

Pismem datowanym na dzień 15 marca 2012 r., pozwana Wspólnota Mieszkaniowa poinformowała członków Wspólnoty o terminie spotkania, tj. 24 kwietnia 2007 r. i jego przebiegu. Do przedmiotowego pisma pozwana dołączyła projekty uchwał będących przedmiotem niniejszych obrad. Tego też dnia, podjęte zostały następujące uchwały: (...) w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania Zarządu Wspólnoty za okres od 1.01.2011r. do dnia 31.12.2011r., (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty, (...) w sprawie wysokości miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2012r. oraz zatwierdzenia planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną na 2012 r., (...) w sprawie czynności dokonywanych w imieniu i na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przez Spółdzielnię Handlowo – Usługową (...) z siedzibą w W. w okresie od dnia 16 listopada 2011 r. do dnia 05 grudnia 2011 r. (pismo z dnia 15 marca 2012 r. – k. 50; projekty uchwał nr (...) – k. 54 – 56 v.).

Zaskarżone uchwały zostały podjęte w trybie mieszanym tj. na zebraniu w dniu 2 kwietnia 2012 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów (protokół z zebrania – k. 238 – 243, protokół komisji skrutacyjnej – k. 244).

O podjęciu w/w uchwał pozwana Wspólnota powiadomiła powodów rozsyłając w tym celu zawiadomienia, datowane na dzień 5 września 2013 r. Z pisma tego wynikało, iż za uchwałą (...) w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania Zarządu Wspólnoty za okres od 1.01.2011r. do dnia 31.12.2011r. oddano 1233856/2436828 głosów liczonych według udziałów, co stanowi 50,63 %, zaś przeciw uchwale oddano 10530/2436828 głosów liczonych wg udziałów, co stanowi 0,43 %. Za uchwałą (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty oddano 1231528/2436828 głosów liczonych wg udziałów, co stanowi 50,54 %, natomiast przeciw uchwale oddano 5632/2436828 głosów liczone wg udziałów, co stanowi 0,23 %. Za uchwałą (...) w sprawie wysokości miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2012 r. oraz zatwierdzenia planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną na 2012 r. oddano 1241261/2436828 głosów liczonych wg udziałów, co stanowi 50,94 %, zaś przeciw uchwale nie zagłosował nikt. Natomiast za uchwałą (...) w sprawie czynności dokonywanych w imieniu i na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przez Spółdzielnię Handlowo – Usługową (...) z siedzibą w W. w okresie od dnia 16 listopada 2011 r. do dnia 05 grudnia 2011 r. oddano 1229643/2436828 głosów liczonych wg udziałów, co stanowi 50,46 %, zaś

przeciw uchwale oddano 10015/2436828 głosów liczonych wg udziałów, co stanowi 0,41 %. Do przedmiotowego zawiadomienia Wspólnota nie załączyła jednak treści podjętych uchwał, o czym powodowie I. i J. małżonkowie J., poinformowali pozwaną Wspólnotę pismem datowanym na dzień 8 października 2013 r. Jednocześnie z powyższym powodowie wezwali pozwaną do udostępnienia możliwości wglądu do wszystkich kart do głosowania wraz z udzielonymi pełnomocnictwami, zebranymi w trakcie zebrania właścicieli w trybie indywidualnego zbierania głosów pod uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr (...); (...); (...); (...) oraz protokołu/protokołów z przeprowadzonego liczenia głosów zebranych w trakcie zebrania właścicieli i w trybie indywidualnego zbierania głosów nad uchwałami nr (...); (...); (...) i (...), wyznaczając Wspólnocie na ten cel nieprzekraczalny termin do dnia 16 października 2013 r. Pozwana nie udostępniła powodom żądanej dokumentacji do wglądu (pismo z dnia 5.09.2013 r. – k. 58, 58 v., pismo z dnia 8. 10.2013 r. – k. 59, okoliczność bezsporna).

Ze złożonych przez pozwanego dokumentów wynika, że za podjęciem uchwał głosowało:

- 51,42% tj. 1253036/2436828 udziałów - w przypadku uchwały nr (...)

- 51,62% tj. 1257934/2436828 udziałów - w przypadku uchwały nr (...)

- 51,85% tj. 1263566/2436828 udziałów - w przypadku uchwały nr (...)

- 50,46% tj. 1229662/2436828 udziałów - w przypadku uchwały nr (...)

(karty do głosowania – k. 245 – 492).

Podczas głosowania doszło do pewnych nieprawidłowości, które wpłynęły na ostateczny wynik głosowania. W dacie podjęcia uchwał właścicielem lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. był R. K. (udział 6874/2436828 = 0,00282), natomiast głos „za” podjęciem wszystkich uchwał oddał C. K., który nie posiadał do podjęcia tej czynności żadnego pełnomocnictwa oraz nie jest właścicielem niniejszego lokalu. W dacie podjęcia uchwał właścicielem lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. była G. O. (udział 3184/2436828 = 0,00131), natomiast głos „za” wszystkimi uchwałami został złożony przez A. Ł., niebędącego właścicielem lokalu i nieposiadającego pełnomocnictwa do dokonania niniejszej czynności. W dacie podjęcia uchwał właścicielami lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. byli B. M. i W. M., na zasadzie wspólności małżeńskiej łącznej (udział 5356/2436828 = 0,00220), zaś głos „za” podjęciem uchwał oddał A. M., który nie posiadał do podjęcia tej czynności żadnego pełnomocnictwa oraz nie jest właścicielem niniejszego lokalu. W dacie podjęcia uchwał właścicielem lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. był A. K. (1) (udział 4337/2436828 = 0,00178). Właściciel złożył jednocześnie głos „za” i głos „przeciw” podjęciu uchwały nr (...).

W dacie podjęcia uchwał właścicielami lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w W. byli M. K. (1) i B. K., posiadający 1/2 udziału w nieruchomości lokalowej na zasadach współwłasności łącznej małżeńskiej oraz A. K. (2) i M. K. (2), posiadający po 1/4 udziału w nieruchomości. Głos „za” podjęciem wszystkich uchwał został złożony na karcie do głosowania jedynie przez M. K. (1), B. K. oraz A. K. (2). W dacie podjęcia uchwał właścicielami lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. była E. K. (udział 4344/2436828 = 0,00178). Głos „za” podjęciem wszystkich uchwał został złożony na karcie do głosowania przez E. S., która nie jest właścicielką niniejszego lokalu i nie posiadała pełnomocnictwa do wykonywania czynności w imieniu właścicielki (karta do głosowania R. K. – k. 273; odpis KW nr (...) – k. 600 – 602; karta do głosowania B. O. – k. 348; odpis KW nr (...) – k. 603 – 608; karta do głosowania A. M. – k. 378; odpis KW nr (...) k.- 612-614; karta do głosowania A. K. (3) – k. 397; karta do głosowania M. K. (1), B. K., A. K. (2), M. K. (2) – k. 491; odpis KW nr (...) – k. 618 – 620; karta do głosowania E. S. – k. 460; odpis KW nr (...) – k. 621 – 623).

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd dokonał w oparciu o dowody z wyżej powołanych dokumentów.

Sąd przyznał moc dowodową wszystkim dowodom z dokumentów, jakie zostały zgromadzone w niniejszej sprawie, uznając, że stanowią one pełnowartościowy materiał dowodowy. Autentyczność i wiarygodność

tych dokumentów nie była bowiem przez strony kwestionowana. Strony dokonywały jedynie odmiennej wykładni ich treści, w zależności od podnoszonych twierdzeń i zarzutów. Takie stanowisko stron procesu, w ocenie Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę, nie miało jednak wpływu na autentyczność i wiarygodność tych dowodów jako dokumentów.

### **Sąd zważył co następuje:**

W niniejszej sprawie powodowie żądali w pierwszej kolejności ustalenia nieistnienia uchwał, ewentualnie ich uchylenia. Powodowie oparli żądanie ustalenia nieistnienia uchwał głównie na okoliczności, że zostały one podjęte bez wymaganej większości głosów.

W świetle powyższego okolicznością sporną, istotną dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było to, czy ww. uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. zostały podjęte w sposób prawidłowy, z zachowaniem przepisów powszechnie obowiązującego prawa, regulujących sposób podejmowania uchwał wspólnot mieszkaniowych. Ponadto ustalenia wymagał fakt, czy utrzymanie zaskarżonych uchwał nie narusza art. 25 ustawy o własności lokali, tj. czy pozostają one w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa, naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interes powoda.

Sposób sformułowania powództwa narzucał Sądowi obowiązek zbadania w pierwszej kolejności, czy zaskarżone uchwały zostały podjęte zgodnie z wymaganą w art. 23 powołanej ustawy większością głosów. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutom quorum lub bez wymaganej większości głosów nie stanowi bowiem wyrażenia woli zebrania współwłaścicieli, a w rezultacie nie może być uznana za istniejącą na podstawie art. 189 k.p.c. Uchwała podjęta z naruszeniem ustawowego wymogu większości głosów, liczonej według wielkości udziałów w ogóle nie stanowi wyrażenia woli zebrania współwłaścicieli (por. m.in. wyrok SN z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05). Do takiej de facto nieistniejącej uchwały nie znajduje zastosowania tryb zaskarżania przewidziany w art. 25 u.w.l., gdyż przesłanką skuteczności powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest skuteczne jej podjęcie. Kwestia skutecznego podjęcia uchwały wspólnoty mieszkaniowej może być natomiast przedmiotem powództwa o ustalenie w oparciu o art. 189 k.p.c. Powodowie są podmiotami czynnie legitymowanymi do wytoczenia takiego powództwa, gdyż jako właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w W. mają interes prawny - w rozumieniu powołanego wyżej przepisu - w wytoczeniu takiego powództwa. Interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007 r. III AUa 1518/05). Interes prawny powodów jako właścicieli lokalu mieszkalnego w pozwanej wspólnotcie polega na tym, że zmierzają do wyeliminowania z obrotu prawnego nieistniejących uchwał. W przypadku, bowiem stwierdzenia przez sąd, w procesie o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej, nieistnienia uchwał powództwo podlegałoby oddaleniu.

Termin "uchwała nieistniejąca", którym posługuje się doktryna i orzecznictwo dotyczy szczególnie rażących uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwały. Wystąpienia takich uchybień powoduje, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego.

Stwierdzenie nieistnienia uchwały wyklucza potrzebę analizy skutków prawnych i dalszych przesłanek, które mogą prowadzić do uchylenia uchwały, bądź też stwierdzenia jej nieważności w oparciu o art. 25 u.w.l. Innymi słowy ustalenie przez Sąd nieistnienia uchwały wyklucza potrzebę czynienia dalszych ustaleń faktycznych i rozważań prawnych, gdyż uchwały nieistniejącej nie można uchylić lub stwierdzić jej nieważności.

Roszczenie powodów w zakresie ustalenia nieistnienia uchwały nr (...) w pełni zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z dyspozycją art. 6 u.w.l. ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową, wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. W myśl art. 22 ust. 2 u.w.l. do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu

potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Stosownie do art. 23 u.w.l. 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. Z kolei ust. 2 stanowi, że 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.

Jak zostało ustalone, zaskarżone uchwały nr (...) były poddane pod głosowanie w trybie mieszanym, tj. na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów. Do ważności uchwały konieczne było uzyskanie większości głosów właścicieli lokali, liczonej według wielkości udziałów.

Zgodnie z art. 3 ust. 3 u.w.l. udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

W przedmiotowej sprawie należało przede wszystkim ustalić czy podczas głosowania nad zaskarżonymi uchwałami, osiągnięty został próg przekraczający 50% oddanych głosów tj. czy w konsekwencji doszło do ich podjęcia.

W ocenie Sądu w przypadku głosowania nad uchwałami nr (...) oraz (...) taki pięćdziesięcioprocentowy próg nie został osiągnięty.

Powód Spółdzielnia Handlowo – Usługowa (...) przedstawiła w swoim piśmie procesowym z dnia 18 listopada 2014 roku (k.573) szczegółowe wyliczenia, dokonane na podstawie złożonych przez pozwanego dokumentów, wskazując, że wynikało z nich, iż za podjęciem uchwał głosowało:

- 51,42% tj. 1253036/2436828 udziałów - w przypadku uchwały nr (...)
- 51,62% tj. 1257934/2436828 udziałów - w przypadku uchwały nr (...)
- 51,85% tj. 1263566/2436828 udziałów - w przypadku uchwały nr (...)
- 50,46% tj. 1229662/2436828 udziałów - w przypadku uchwały nr (...).

Nadto wskazał na szereg nieprawidłowo wypełnionych kart do głosowania, a także nieprawidłowo oddane głosy. W ocenie powoda, podczas głosowania nad zaskarżonymi uchwałami nie została osiągnięta wymagana **większość głosów**, tj.  $2436828 : 2 = 1218414$ .

Część z podniesionych przez stronę powodową zarzutów dotyczących nieprawidłowości w związku z oddanymi głosami była zasadna.

Na wstępie należy zaznaczyć, iż głos oddany przez właściciela lokalu (...) tj. A. K. (3) (udział  $4344/2436828 = 0,00178$ ), w głosowaniu nad uchwałą nr (...), jest nieważny. Wyżej wymieniony oddał swój głos zarówno „za” jak i „przeciw” głosowanej uchwale, wobec czego jego głos nie może zostać brany pod uwagę.

Na uwzględnienie zasługiwał także zarzut strony powodowej w zakresie głosu oddanego przez współwłaścicieli lokalu użytkowego, położonego w W. przy ul. (...). Współwłaścicielami wspomnianego lokalu są cztery osoby, przy czym M. K. (1) i B. K., posiadają  $\frac{1}{2}$  udziału we wspomnianej nieruchomości na zasadach współwłasności łącznej małżeńskiej, a A. K. (2) i M. K. (2), posiadają po  $\frac{1}{4}$  udziału w tej nieruchomości (udział  $53274/2436828 = 0,0219$ ). Na załączonej

przez pozwanego karcie do głosowania widoczne są jedynie podpisy M. K. (1), B. K. oraz A. K. (2). Widnieje również znak graficzny, z którego jednak nie wynika aby był to podpis ostatniego ze współwłaścicieli tj. M. K. (2). Wprawdzie pozwany wskazał, iż podpis M. K. (2) jest podpisem skróconym, to jednak z takim stanowiskiem nie sposób się zgodzić. W orzecznictwie Sądu Najwyższego można mówić o utrwalonej linii orzecniczej, zgodnie z którą podpis winien zasadniczo wyrażać co najmniej nazwisko, choć nie musi być w pełni czytelne ani w pełnym brzmieniu. Podpis powinien jednak składać się z liter i umożliwiać identyfikację autora przez cechy indywidualne i powtarzalne (por. uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów z dnia 30 grudnia 1993 r. III CZP 146/93; postanowienia z 17 czerwca 2009 r., IV CSK 78/09; wyrok z 8 maja 1997 r., II CKN 153/97; wyrok z 8 marca 2012 r., III CSK 209/11; wyrok z dnia 24 czerwca 2009 r., I CSK 447/08).

Wskazuje się zatem, że aczkolwiek podpis nie musi być całkiem wyraźny a nazwisko może być nieco skrócone, to jednak podpis musi wyglądać tak, żeby każdy znający nazwisko wystawcy mógł je bez trudu odczytać. Podpis winien zatem obejmować co najmniej nazwisko i jednocześnie stwarzać możliwość jego odczytania każdemu, kto nazwisko to zna – zatem nie może być uznany za podpis daleko idący skrót nazwiska lub znak graficzny wykonany jego ręką. Tymczasem znak, jakim opatrzona została karta do głosowania (k.491) – wbrew twierdzeniom pozwanego - nie daje podstaw do uznania go za skrócony podpis. Nie zawiera on żadnych dających się rozpoznać liter mogących być skojarzonymi chociażby z inicjałami, czy elementami nazwiska M. K. (2), będącego współwłaścicielem lokalu użytkowego w pozwanej wspólnocie. Jest to w rzeczywistości abstrakcyjny „zygzak”, a fakt, że cechuje go indywidualność i powtarzalność nie jest wystarczający dla uznania go za podpis.

W uchwale z dnia 3 października 2003 r. w sprawie III CZP 65/03 Sąd Najwyższy uznał, że udział w nieruchomości wspólnej przypadający na lokal będący przedmiotem współwłasności przysługuje współwłaścicielom niepodzielnie. Również w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2005 r. w sprawie III CZP 43/05 wskazano, iż szczególny charakter własności lokalu jako prawa ściśle związanego z udziałem w nieruchomości wspólnej, z którą wiąże się prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie, uprawnia do wniosku, że w głosowaniu nad uchwałami współwłaściciele lokalu muszą zajmować jednolite stanowisko. Siłę ich głosu wyraża udział powierzchni użytkowej ich lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku, a udział ten jest niepodzielny. Zatem jeżeli nie wszyscy współwłaściciele lokalu użytkowego głosowali osobiście, prezentując takie samo stanowisko w kwestii uchwał, a nie ustanowili pełnomocnika, który reprezentowałaby ich wszystkich podczas głosowania, to tak oddany głos nie może zostać brany pod uwagę.

Kwestię udowodnienia faktów w procesie cywilnym reguluje art. 6 k.c., zgodnie z którym ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Inaczej mówiąc strona, która powołuje się na jakiś fakt prawotwórczy, ma obowiązek go udowodnić, inaczej naraża się na brak skutków prawnych płynących z tego faktu (por. m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 23 października 2012 r., I ACa 563/12). W przedmiotowej sprawie strona powodowa wskazała, że podczas głosowania nad zaskarżonymi uchwałami nie została uzyskana większość głosów właścicieli lokali, liczona według wielkości udziałów. Nadto powód wykazał tą okoliczność wskazując na poszczególne karty do głosowania z zaznaczeniem nieprawidłowości z nich wynikających. Zatem to w interesie pozwanego było zaproponowanie takich dowodów, które obalałyby przyjęty przez powoda tok rozumowania.

W ocenie Sądu, pozwany częściowo nie sprostował temu zadaniu. Wprawdzie złożył odpis pełnomocnictwa dla A. K. (5) oraz karty do głosowania K. B. i L. W. dzięki czemu skutecznie udowodnił, że oddane przez nich głosy są ważne, to jednak w pozostałym zakresie poprzestał jedynie na zakwestionowaniu zasadności twierdzeń powoda, wskazując, że właścicielka lokalu (...) - E. K. zmieniła nazwisko na S. i stąd zaistniała zmiana danych na karcie do głosowania. Pozwany ograniczył się także do wskazania, iż w przypadku R. K. zawsze głosuje jego ojciec – C. K. i posiada ogólne, szerokie pełnomocnictwo do działania za syna.

Wskazać należy, iż pozwany nie wykorzystał istniejących możliwości do wykazania, iż A. M., A. Ł. oraz C. K. głosowali na podstawie stosownych pełnomocnictw, bowiem takowych nie przedłożył. Nie wykazał również w sposób skuteczny, że właścicielka lokalu (...) E. K. rzeczywiście zmieniła nazwisko, bowiem nie przedstawił na tę okoliczność żadnych dowodów.

Reasumując, strona powodowa zasadnie wniosła o ustalenie nieistnienia uchwał nr (...)i (...), albowiem podczas głosowania nad nimi nie uzyskano wymaganej prawem większości udziałów właścicieli lokali. Należy podkreślić, iż kiedy brak jest wymaganej prawem większości, nie mamy do czynienia z podjęciem uchwał, a jedynie z oświadczeniami woli złożonymi przez współwłaścicieli, które nie wywołują skutków prawnych uchwał. Co za tym idzie, nie wiążą właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową. Faktycznie na uchwałę nr (...) oddano ważnych 1180004 głosów (1253036-4344-53274-6874-3184-5356=1180004), zaś na uchwałę nr (...) – 1184348 głosów (1253036-53274-6874-3184-5356=1184348).

Przechodząc do rozważań dotyczących zaskarżonej uchwały nr (...) należy wskazać, iż konsekwencją uznania uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania Zarządu Wspólnot za okres od 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku za nieistniejącą, było uchylenie uchwały nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty.

Ustawa o własności lokali nakłada na zarząd obowiązek składania właścicielom lokali rocznego sprawozdania ze swojej działalności i na jego podstawie członkowie wspólnoty aprobuja, bądź nie działalność swoich przedstawicieli, co znajduje wyraz w głosowaniu nad uchwałą w sprawie udzielenia absolutorium.

Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podziela pogląd Sądu Apelacyjnego w Warszawie zaprezentowany w wyroku z dnia 23 maja 2014 r. I ACa 1732/13, w którym wskazano, że obowiązek przedstawienia przez zarząd sprawozdania spełnia bardzo ważną rolę, gdyż umożliwia właścicielom kontrolę nad działalnością zarządu i stanowi podstawę udzielenia mu absolutorium (art. 29 ust. 2 i 3 u.w.l.). Brak sprawozdania finansowego (wskutek uchylenia uchwały podjętej w tym przedmiocie) powoduje, że nie można mówić o złożeniu przez zarząd sprawozdania rocznego, o jakim mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l.

Z wyrażonego poglądu jasno wynika, że sprawozdanie zarządu jest niezbędnym warunkiem do udzielenia absolutorium, stanowi bowiem niejako jego podstawę.

Wobec stwierdzenia nieistnienia uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania Zarządu Wspólnot za okres od 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku - nie mogła się ostać uchwała w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty .

Uzasadniając rozstrzygnięcie w stosunku do uchwały nr (...), należy wskazać iż żądanie powodów jedynie częściowo było zasadne.

W ocenie Sądu zaskarżona uchwała, w zakresie § 4 narusza interes powodów jako właścicieli i członków Wspólnoty. W orzecznictwie wskazuje się, że o naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 roku, sygn. akt I ACa 507/12). Możliwość zaskarżenia uchwały, gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, koresponduje z głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych i celem samej ustawy, jakim jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie.

Należy podkreślić, iż § 4 wspomnianej wyżej uchwały zawierał w swej treści upoważnienie dla zarządu do podpisywania „(...) wszelkich niezbędnych umów z kontrahentami w celu wykonania planu gospodarczego (...)”. Stosownie do art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Zgoda ta winna odnosić się



do co najmniej w przybliżeniu określonej czynności. Jedynie zakres przedmiotowy czynności uwidoczniiony w treści uchwały pozwala stwierdzić, w jakim zakresie zgoda członków wspólnoty została wykonana i czy organ zarządzający wspólnotą z czynności tej się należycie wywiązuje. Nazbyt ogólne, a w istocie blankietowe wyrażanie zgody na dokonanie czynności powoduje, że sens i istota takiej zgody staje się jedynie iluzoryczna i może prowadzić do nadużycia polegającego na naruszeniu zasad prawidłowego zarządu wspólnotą i interesów powodów.

Z powyższych przyczyn Sąd orzekł jak w sentencji.

Wobec częściowego uwzględnienia powództwa Sąd, w oparciu o art. 100 k.p.c. , zniósł wzajemnie koszty postępowania między stronami.

Zarządzenie:(...)