

Sygn. akt I C 1129/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2021 roku

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Beata Koźbiał

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 19 listopada 2021 roku w Ś.

sprawy z powództwa **K. M.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości**

położonej w S. przy ul. (...)

o uchylenie uchwał

I. uchyla uchwały nr(...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy ul. (...);

II. zasądza od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) na rzecz powódki K. M. kwotę 977,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 377 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1129/21

UZASADNIENIE

Powódka K. M. wniosła o uchylenie uchwał o nr (...) z dnia 4 maja 2021 roku Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. (w przedmiocie remontu dachu, zmiany stawki zaliczki na fundusz remontowy i zawarcia umowy kredytu) oraz zwrot kosztów procesu. W uzasadnieniu podniosła, że na zebraniu w dniu 24 maja 201 roku pracownik zarządcy poinformował obecnych członków Wspólnoty o podjęciu zaskarżonych uchwał głosami pozostałych członków Wspólnoty. W ocenie powódki, uchwały zostały pojęte z naruszeniem przepisów prawa, gdyż o głosowaniu nie poinformowano pozostałych członków Wspólnoty, a ponadto nie poinformowano członków Wspólnoty o zwołaniu zebrania z dnia 15 kwietnia 2021 roku, na którym pojęto uchwałę (...). W zakresie uchwały nr (...) zarzuciła, że wykonawca remontu dachu został narzucony przez jednego członka Wspólnoty, bez rozeznania rynku. W uchwale (...) roku podniesiono stawkę na fundusz remontowy ze skutkiem wstecznym, w celu sfinansowania powyższej inwestycji. W zakresie uchwały nr (...) zarzuciła, że ma ona charakter blankietowy, ponieważ nie określa dokładnie rodzaju kredytu i podjęta została bez porównania ofert i ustalenia kosztów kredytu.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu. Uzasadniając zarzuciła, że szczegóły oferty na remont dachu ustalone zostały na zebraniu w dniu 2 marca 2021 roku (protokół z dnia 12 kwietnia 2021 roku). W dniu 15 kwietnia 2021 roku przekazano „na budynek” zaskarżone uchwały, celem ich podjęcia w trybie indywidualnego zbierania głosów i takim trybie zostały podjęte w dniach 15.04.2021r.-05.05.2021r., większością głosów. Uchwały te zostały przedstawione pozostałym członkom Wspólnoty (powódce i B. B. (1)) na zebraniu w dniu 24 maja 2021 roku i wówczas uchwały zostały przez tych członków Wspólnoty podpisane.

Poza sporem w niniejszej sprawie pozostawało, że:

- Powódka oraz B. B. (1) (były członek Zarządu Wspólnoty) są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.
- Uchwałą nr (...), podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach 15.04.2021r.-4.05.2021r. pozwana Wspólnota zdecydowała o wykonaniu remontu dachu budynku Wspólnoty, upoważniła zarządcę do zawarcia umowy o prace budowlane z wybranym wykonawcą, określając koszt inwestycji i sposób zapłaty, a także udzieliła pracownikowi zarządcy pełnomocnictwa do dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane oraz załatwienia wszelkich formalności z tym związanych.
- Uchwałę przyjęto głosami 3 członków Wspólnoty, większością 56,32% głosów.
- Uchwałą nr (...), podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach 15.04.2021r.-4.05.2021r. pozwana Wspólnota zdecydowała o zmianie stawki na fundusz remontowy, zmieniając ją z kwoty 2 zł/m² do kwoty 3,70 zł/m² od dnia 1 maja 2021 roku.
- Uchwałę przyjęto głosami 3 członków Wspólnoty, większością 56,32% głosów.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Uchwałą nr (...), podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach 15.04.2021r.-4.05.2021r. pozwana Wspólnota zdecydowała o sfinansowaniu inwestycji określonej w uchwale (...) środkami pochodzącymi z kredytu udzielonego przez (...) Bank (...) S.A. w W., w wysokości 75.000,00 zł, z okresem spłaty ustalonym na 120 miesięcy. Na mocy tejże uchwały udzielono B. B. (1) pełnomocnictwa do zawarcia w/w umowy kredytu. Uchwałę przyjęto głosami 3 członków Wspólnoty, większością 56,32% głosów. W w/w okresie w głosowaniu nie brali udziału pozostali członkowie Wspólnoty, tj. powódka i B. B. (1). Tych członków Wspólnoty zawiadomiono o treści podjętej uchwały na zebraniu w dniu 24 maja 2021 roku i dopiero wówczas umożliwiono im złożenie podpisu na karcie do głosowania zarówno uchwały nr (...), jak i pozostałych zaskarżonych uchwał (...), (...). Zebranie w dniu 15 kwietnia 2021 roku nie odbyło się.

Przed podjęciem uchwał: (...), (...) i (...) nie udostępniono powódce oraz B. B. (1) kart do głosowania, nie poinformowano ich o treści projektowanych uchwał, nie doręczono im żadnej korespondencji związanej z wyborem ofert, nie poinformowano też o planowanych przez Wspólnotę decyzjach. Powódka nie zamieszkuje w nieruchomości stanowiącej współwłasność członków Wspólnoty. Adres zamieszkania powódki był znany Zarządowi Wspólnoty oraz zarządcy. Karty do głosowania nie zostały umieszczone w skrynkach pocztowych powódki i B. B. (1), nie przesłano ich też pocztą elektroniczną.

Dowód:

- uchwała nr (...), k. 16;
- zeznania świadka B. B. (1), k. 95;
- przesłuchanie powódki, k. 99;
- częściowo przesłuchanie pozwanej, k. 99-100.

Zaskarżone uchwały nie były przedmiotem obrad podczas zebrania Wspólnoty w dniu 2 marca 2021 roku (uprzednio planowanego na dzień 12 kwietnia 2021 roku). Na tym zebraniu nie omawiano również ofert wykonawców remontu dachu, ani oferty kredytu. Przedmiotem zebrania z dnia 2 marca 2021 roku było: sprawozdanie z działalności Zarządu Wspólnoty i administratora

za rok 2020; rozliczenie kosztów zarządu, funduszu remontowego oraz udzielnie absolutorium zarządowi; przedstawienie projektu planu gospodarczego na rok 2021; zatwierdzenie zaliczki na poczet kosztów zarządu; zatwierdzenie planu funduszu remontowego na rok 2021; ustalenie zaliczki na poczet funduszu remontowego na kwotę 2 zł/m²; omówienie stanu technicznego nieruchomości i określenie potrzeb remontowych.

Dowód: protokół zebrania z dnia 2 marca 2021 roku (oznaczony datą 12.04.2021r.) wraz z załącznikiem, k. 61-62.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest w pełni uzasadnione.

Z ustaleń Sadu wynika bowiem, że zarząd Wspólnoty skutecznie uniemożliwił zarówno powódce, jak i członkowi Wspólnoty B. B. (2) wzięcie udziału w głosowaniu nad zaskarżonymi uchwałami. Nie przedstawiono im projektów uchwał, ani kart do głosowania, pozbawiając prawa do współdecydowania o nieruchomości wspólnej. Podkreślić należy, że wspólnota mieszkaniowa jest formą organizacji właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości (art. 6 zd. 1 u.w.l.) Funkcjonowanie nieruchomości wymaga współdziałania właścicieli w zakresie zarządu, tj. podejmowania czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania nieruchomości. Współdziałanie w zarządzie nieruchomością wspólną jest nie tylko obowiązkiem każdego członka wspólnoty, ale i jego prawem (art. 27 ustawy). Jak natomiast wynika z ustaleń faktycznych, nie tylko powódka, ale i inni właściciele lokali (B. B. (1)) zostali tego prawa pozbawieni.

Wobec czego uznać należy, że niezapewnienie wszystkim właścicielom udziału w głosowaniu nad uchwałą wyrażającą zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, narusza wymienione przepisy i taka uchwała nie może być uznana za podjętą przez ogół właścicieli (art. 6 u.w.l.). Nie ma znaczenia natomiast fakt, iż powódce i B. B. (1) przedstawiono treść uchwał na zebraniu trzy tygodnie po ich podjęciu i wówczas umożliwiono im złożenie podpisu na karcie do głosowania, skoro z treści tych uchwał wynika, że zostały podjęte do dnia 4 maja 2021 roku. Złożenie podpisów przez współwłaścicieli pominiętych w głosowaniu nie konwaliduje tej wadliwej czynności Wspólnoty Mieszkaniowej. Oceny tej nie zmienia powoływany przez pozwaną argument, że uchwały podejmowane są większością głosów oraz że były one przedmiotem dyskusji w trakcie zebrania w dniu 24 maja i 7 lipca 2021 roku. Podkreślić należy, że wola większości członków wspólnoty – w niniejszej sprawie – byłaby wiążąca dla wszystkich tylko w sytuacji, gdy nie doszło do naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, tj art. 6 i art. 27 u.w.l.

Jak trafnie podkreślił Sad Najwyższy w wyroku z dnia z 26 września 2014 roku (IV CSK 727/13, LEX nr 1540640) podejmowanie uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów z ograniczeniem tylko do właścicieli oddających pozytywny głos nie może zostać uznane za uchwałę podjętą przez ogół właścicieli. Tylko w razie wykazania przez pozwanego, że nie było możliwe odebranie głosów od wszystkich uprawnionych do głosowania, uzasadniony byłby wniosek, że uchwałę podjął ogół właścicieli (art. 6 u.w.l.), czyli wspólnota. Natomiast w niniejszej sprawie zbierający głosy rozmyślnie pominięli powódkę mając świadomość, iż nie mieszka ona we wspólnej nieruchomości (zeznania pozwanej, k. 99 i 100), ograniczając tym samym powódkę w jej prawach (art. 27 u.w.l.). Zarząd Wspólnoty nie powiadomił jej również na piśmie o treści podjętych uchwał (art. 23 ust. 3 u.w.l.). Podkreślić należy, że Zarząd pozwanej Wspólnoty miał wiedzę dotyczącą miejsca zamieszkania powódki, a pomimo tego zaniechano doręczenia jej karty do głosowania. Co więcej, karty takiej nie udostępniono również B. B. (3), która mieszka w tej nieruchomości.

Na rozprawie w dniu 20 października 2021 roku pełnomocnik strony pozwanej oświadczył, że doręczaniem druków kart do głosowania oraz projektów uchwał członkom Wspólnoty zajmuje się pracownik zarządcy A. T., która doręcza te dokumenty wyłącznie pocztą elektroniczną. Wobec treści oświadczenia Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań tego świadka, na podstawie art. 235² § 1 pkt 3 k.p.c. Zakreślając jednocześnie pełnomocnikowi pozwanej termin do przedstawienia dokumentu, z którego będzie wynikał fakt doręczenia powódce kart do głosowania. W zakreślonym terminie i do czasu wydania wyroku w niniejszej sprawie pełnomocnik pozwanej

nie przedstawił żadnego dokumentu potwierdzającego umożliwienie powódce wzięcia udziału w głosowaniu nad spornymi uchwałami. Zatem, za prawdziwie należy uznać zeznania powódki, z których wynika, iż o treści uchwał dowiedziała się dopiero w dniu 24 maja 2021 roku, czyli 20 dni po ich podjęciu przez część członków Wspólnoty. Zarzut ten powódka przedstawiła już w pozwie, a strona pozwana, pomimo zobowiązania do przedstawienia wszystkich dowodów w odpowiedzi na pozew (zarządzenie z dnia 13 lipca 2021 roku, k. 20) obowiązku tego nie wykonała. Nadto, sama pozwana przyznała w trakcie przesłuchania, że powódka nie mieszka w S. i że A. T. zajmuje się doręczaniem korespondencji pocztą elektroniczną (k. 100). Zatem, skoro pozwana dokumentu doręczenia (wydruku z poczty elektronicznej) nie przedstawiła, uznać należy, że korespondencja tak nigdy do powódki nie została wysłana.

W pozostałym zakresie zeznania strony pozwanej Sąd uznał za niewiarygodne. Zeznając pozwana raz twierdziła, że zarówno oferty na remont dachu, jak i oferta kredytu omówione zostały na zebraniu w dniu 2 marca 2021 roku, a następnie twierdziła, że kosztorysy (5 ofert) wysłał zarządca do członków Wspólnoty na piśmie, a ofertę banku wybrał zarządca. Natomiast zapytana przez Sąd, która część jej zeznań jest prawdziwa, nie odpowiedziała na to pytanie.

Sąd pominął ponadto zeznania świadka H. A. (byłego członka Zarządu Wspólnoty). Świadek początkowo zeznała, że dostała tylko dwie oferty remontu (k. 94c), później twierdziła, że było ich przynajmniej 4 lub pięć. Twierdziła ponadto, że oferty omawiane były na zebraniu przed podjęciem uchwał, po czym wskazała, że zebranie było w dniu 4 maja lub w czerwcu 2020 roku. Następnie wskazała, że ma kłopoty z pamięcią i zebranie mogło być w maju lub w czerwcu 2021 roku (k. 94v). Po czym twierdziła, że oferty były przedmiotem zebrania w marcu. W kwestii stawek zaliczek na poczet funduszu remontowego ujętych w uchwale zeznała, że zarządca poinformował członków Wspólnoty przed podjęciem uchwały „z czego to wynika”, a następnie zeznała, że przeliczenie „po nowej stawce dostaliśmy na zebraniu w marcu” (k. 95). Tymczasem z protokołu zebrania z dnia 2 marca 2021 roku (oznaczonego datą 12.04.2021r. - k. 61) i z porządku obrad (k. 58) wynika, że na tym zebraniu ustalono zaliczkę fundusz remontowy na kwotę 2 zł, nie zaś 3,70 zł, a ponadto przedmiotem tego zebrania nie było omówienie ofert na remont dachu, ani oferty kredytu. Zatem, zeznania tego świadka nie mogą stanowić postaw ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie.

Sąd oddalił ponadto wnioski stron (zeznania świadków i stron) w zakresie wykazania faktu przebiegu zebrania z dnia 24 maja 2021 roku, a także wnioski o przeprowadzenie dowodu z dokumentów: pisma z dnia 10 maja 2021 roku, listy obecności na zebraniu w dniu 24 maja 2021 roku i protokołu tego zebrania oraz listy obecności i protokołu zebrania z dnia 9 lipca 2021 roku - na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 i 5 k.p.c. (k. 94v) - jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy i zmierzające do przedłużenia postępowania. W ocenie Sądu, dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy znaczenia nie ma przebieg zebrania Wspólnoty w dniach 24 maja 2021 roku i 9 lipca 2021 roku, skoro zaskarżone uchwały podjęte zostały w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach 15 kwietnia 2021 roku – 4 maja 2021 roku. W tym zakresie nie ma sporu pomiędzy stronami. Strony zgodne są bowiem, iż zebranie w dniu 15 kwietnia 2021 roku nie odbyło się, kolejne zebrania zwołane zostały już po podjęciu zaskarżonych uchwał, o czym była mowa powyżej.

Reasumując, z brzmienia przepisów art. 22 w związku z art. 18 ust. 3 i 19 u.w.l. wynika, że ustawodawca zastrzegł, że w dużych wspólnotach mieszkaniowych czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają uchwały właścicieli wyrażających zgodę na dokonanie takiej czynności. Uchwały są zatem najważniejszym sposobem podejmowania decyzji we wspólnocie mieszkaniowej. Zgodnie z art. 23 u.w.l. właściciele lokali mogą podejmować uchwały na zebraniu, w drodze indywidualnego zbierania głosów i przy użyciu obydwu sposobów, przy czym ustawa uznaje te sposoby za równorzędne. Według ustaleń Sądu kwestionowane uchwały podjęte zostały w trybie indywidualnego zbierania głosów, bowiem w dniu 15 kwietnia 2021 roku zebranie nie odbyło się.

W ustawie o własności lokali ustawodawca nie uregulował szczegółowo indywidualnego zbierania głosów, jednak przyjmuje się, że polega on na przedstawianiu poszczególnym właścicielom projektu uchwały oraz zbieraniu od nich ich głosów. Określony w ustawie sposób oznacza, że niezbędne jest, aby zarząd przedstawił właścicielowi na piśmie projekt uchwały, a następnie odebrał od każdego właściciela lokalu jego głos ze wskazaniem, czy był on za, przeciw, czy też wstrzymał się on od głosu. Zasadą jest też, o czym wyraźnie stanowi przepis art. 23 ust. 1 u.w.l., że zbieranie głosów należy wyłącznie do zarządu. Wprawdzie z powyżej powołanego przepisu wynika, że gdy uchwała jest podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów, to głosy te zbiera zarząd, ale należy przez to rozumieć, że dotyczy to tylko

sytuacji, gdy zarząd wspólnoty mieszkaniowej wykonuje swoje obowiązki osobiście (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2009 r., V CSK 258/2009, nie publ.). Z zeznań pozwanej (również ówczesnego członka Zarządu) wynika natomiast, iż nie pamięta kto zbierał głosy w trakcie głosowania nad zaskarżonymi uchwałami.

Zatem, skoro przy podejmowaniu uchwały doszło do naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów, to są one niezgodne z prawem (art. 25 ust. 1 u.w.l.) i wobec tego brak podstaw do obciążania powódki obowiązkiem wykazania, że wadliwości miały lub mogły mieć wpływ na treść zaskarżonych uchwał. Powyższe nie podważa ugruntowanego w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego stanowiska, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005 nr 7-8, poz. 132, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004 Nr 3, poz. 40).

W tym stanie rzeczy Sąd orzekł, jak w pkt I wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w art. 98 k.p.c. Na koszty te składa się uiszczona przez powódkę opłata od pozwu w wysokości 600 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w wysokości 360 zł – zgodnie (§ 8 ust. 1 pkt1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz.U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).