

Sygn. akt I C 712/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2022 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: sędzia Artur Wiśniewski

Protokolant: Katarzyna Malinowska

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2022 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Ł. C.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)

o uchylenie uchwał nr(...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...)z dnia 11 marca 2022 roku

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda Ł. C. na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej P. 197 kwotę 360 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 712/22

UZASADNIENIE

Powód Ł. C. w dniu 28 kwietnia 2022 r. wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej(...) o uchylenie uchwały nr(...) z dnia 11 marca 2022 r. w sprawie odwołania uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej: nr (...) z dnia z dnia 6.12.2016r., w sprawie wyrażenia zgody na wyznaczenie miejsca parkingowego na działce nr (...); nr (...) z dnia 2.04.2017 w sprawie wyrażenia zgody na użytkowanie części gruntu działki nr (...) dla Ł. C.; nr (...) z dnia 20.07.2020 w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę części gruntu działki nr (...) A. P. (lokal nr (...)) i P. P. (1) (lokal nr (...)); a także o uchylenie uchwały nr (...) podjętej 11marca 2022r. w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie podziału zgodnie z udziałami procentowymi w nieruchomości. W uzasadnieniu pozwu wskazał, że obie te uchwały zostały podjęte z naruszenie art. 23 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r., wskazał, że nie został powiadomiony o zebraniu ani o zbieraniu głosów. Powód wskazał, że taki sposób działania zarządcy uniemożliwił mu skorzystanie z uprawnień, jakie przewidziane są w art. 23 ust. 2a w myśl którego wprowadza się na żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie, co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Nadto powód zarzucił, że dokonany w uchwałach podział gruntu zgodnie z udziałem procentowym w nieruchomości jest nieprawidłowy, zakładając nawet, że udziały określone w nieruchomości są prawidłowe.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przewidzianych. W uzasadnieniu swego stanowiska podniosła, że w ramach wykonywanych obowiązków zarządca na wniosek jednego ze współwłaścicieli nieruchomości przygotował uchwałę nr(...) z dnia 11 marca 2022 roku oraz uchwałę nr (...) z dnia 11 marca 2022r. Uchwały miały zostać podjęte w formie indywidualnego zbierania głosów, wobec czego w dniu 11 marca 2022 pracownik zarządcy D. K. (1) udała się do budynku wspólnoty, na miejscu zastała

współwłaścicieli lokalu nr (...), którzy podpisali się za ww. uchwałami. Jednocześnie współwłaściciel lokalu nr (...) podpisał się za swoją córkę- właścicielkę lokalu nr (...), posiadając notarialne pełnomocnictwo do reprezentowania jej w sprawach związanych z lokalem. Łącznie osoby te dysponowały udziałem 52,38% w nieruchomości wspólnej, zatem uchwały te zostały podjęte większością głosów. W ocenie pozwanej podjęcie obu uchwał odbyło się bez naruszenia prawa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W skład Wspólnoty Mieszkaniowej (...) wchodzi 4 lokale mieszkalne.

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), przysługuje mu udział w nieruchomości wspólnej związany z własnością w wysokości (...).

dowód:

-akt notarialny repetytorium A nr (...) - k. 8-13

(...) nieruchomością wspólną zostało powierzone na mocy umowy z dnia 15.06.2016r. (...) Sp. z o.o. Wspólnota Mieszkaniowa (...) powstała 15 czerwca 2016 roku w wyniku sprzedaży jednego z lokali mieszkalnych. Sprzedaż lokali oraz wyliczenie udziałów w nieruchomości nastąpiło na podstawie sporządzonej inwentaryzacji budynku. W budynku zamieszkują w lokalu nr (...) Państwo P. w lokalu nr (...) powód, lokal nr (...) należy do P. P. (1), lokal nr (...) do Państwa P..

dowód:

-przesłuchanie powoda - k.113-114 ,

-opracowanie inwentaryzacyjne z dnia 11.10.2013 r. k. 61-68

-umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 15.06.2016r.k. 14-18

Do lokali mieszkalnych przynależą również działki gruntu , z których korzystali wszyscy członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej. Prawo to pierwotnie było ustalone na zasadzie porozumienia, następnie zawierane były umowy czasowe dot. korzystania z działek.

dowód:

-przesłuchanie świadka D. K. k. 114

W dniu 11 marca 2022 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów głosowano nad uchwałami nr (...). W głosowaniu wzięło udział 3 właściciele lokali, reprezentujących 52,38 % udziałów. Zagłosowali oni za podjęciem uchwał w sprawie odwołania uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej: nr (...) z dnia 6.12.2016r. w sprawie wyrażenia na wyznaczenie miejsca parkingowego na działce nr (...); nr (...) z dnia 20.04.2017r. w sprawie wyrażenia zgody na użytkowanie części gruntu działki (...) dla Ł. C.; nr (...) w z dnia 20.07.2020 w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę gruntu działki (...) dla Ł. C.; nr (...) z dnia 20.07.2020 w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę części gruntu działki nr (...) dla A. P. (lokal nr (...)) i P. P. (1) (lokal nr (...)), a także za podjęciem uchwały nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie podziału zgodnie z udziałami procentowymi w nieruchomości. Pozostali właściciele lokali we Wspólnocie zostali powiadomieni o podjęciu uchwał pismem z dnia 14 marca 2022r. W dniu 18 marca przedmiotowe pismo odebrała żona powoda, przekazując mu informację o podjętych uchwałach.

dowód:

-uchwała z dnia 11.03.2022 nr (...) wraz z załącznikiem k. 2, 24

-uchwała z dnia 11.03.2022 nr (...) wraz z załącznikiem k. 21-23

-przesłuchanie powoda - k.113-114 ,

-potwierdzenie odbioru podjętych uchwał z dnia 18.03.2022r. k. 73

-umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 15.06.2016r.k. 14-18

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd w swoich ustaleniach oparł się na dokumentach dołączonych do akt sprawy, których strony nie kwestionowały oraz zeznaniach świadka D. K. (1), które Sąd uznał za w pełni wiarygodne, pominął natomiast dowód z przesłuchania świadków H. P. oraz K. C., albowiem miał on wykazać okoliczności udowodnione zgodnie z twierdzeniami powoda, pominął też dowód z opinii biegłego geodety, bowiem miał on wykazać fakt nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali, 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.

Zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnotie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Powód w niniejszej sprawie wykazał, że zachował 6 tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały , albowiem pismo informujące o podjęciu zaskarżonych uchwał powód otrzymał w dniu 18 marca 2022r, zaś pozew został złożony w dniu 28 kwietnia 2020 r.

Jak wynika z treści skarżonych uchwał za jej podjęciem w dniu 11 marca 2022 r. w drodze indywidualnego zbierania głosów zagłosowała większość członków wspólnoty (52,38 %).

Powód podnosił w toku procesu, że uchwała została podjęta z naruszeniem przepisów dotyczących podejmowania uchwał , gdyż nie umożliwiono mu wzięcia udziału w głosowaniu i zgłoszenia „sprzeciwu”.

Zdaniem Sądu, uchwała została podjęta w prawidłowy sposób.

Stosownie do art. 23 ust. 1 Ustawy o własności lokali, uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. 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.

Co istotne, przepisy ustawy o własności lokali nie nakładają obowiązku uczestniczenia w głosowaniu przez wszystkich właścicieli lokali, nie przewidują także określonego quorum, w związku z czym w świetle przepisu art. 23 ust. 2 powołanej ustawy decydujące znaczenie ma wyłącznie fakt, czy za podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej, a nie tylko większość głosujących, a zatem czy opowiedzieli się za nią właściciele reprezentujący większość udziałów. Brak wymogu quorum i uzależnienie zaistnienia uchwały od zagłosowania za jej przyjęciem przez właścicieli mających większość udziałów we własności nieruchomości pociąga za sobą ten skutek, że faktyczne znaczenie mają jedynie głosy oddane "za" przyjęciem uchwały. Tym samym, procedurę głosowania można przerwać po uzyskaniu głosów większości członków wspólnoty, reprezentujących ponad 50 % udziałów w nieruchomości wspólnej (por. wyrok SA w Szczecinie w wyroku z dnia 9 czerwca 2016 r. w sprawie I ACa 148/16, wyrok SA w Łodzi z 7 listopada 2017 r., I ACa 340/17).

Sąd w niniejszym składzie podziela podgląd wyrażany w orzecznictwie, zgodnie z którym brzmienie art. 23 ust. 1 Ustawy o własności lokali nakazuje przyjąć, że uchwała podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów zapada z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu wymaganej większości, liczoną w tym wypadku wielkością udziałów. Ewentualne dalsze działania czy zaniechania podmiotu zbierającego głosy nie mogą przesądzić o jej bycie prawnym. Co więcej, nawet w przypadku gdyby wszyscy pozostali właściciele, którzy jeszcze nie głosowali nad uchwałą, oddali głosy przeciw uchwale, uchwała i tak zostałaby podjęta. Bez znaczenia dla jej skuteczności jest natomiast to, czy w głosowaniu takim wzięli udział wszyscy właściciele lokali (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 30 stycznia 2020 r., sygn. akt I ACa 297/19, L.). Z art. 23 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali nie wynika, by w przypadku indywidualnego zbierania głosów koniecznym dla ważności uchwały był udział w głosowaniu wszystkich właścicieli lokali. (por. wyrok SA w Warszawie z 6.06.2019r., sygn. V ACa 788/18, L.).

Przenosząc powyższe rozważania na kanwę niniejszej sprawy, należy zauważyć, że bezspornym było, iż nad zaskarżonymi przez powoda uchwałami głosowano w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwał głosy oddało 3 właściciele lokali posiadających łącznie ponad połowę udziałów, a dokładnie – 52,38 % udziałów.

Sąd uznał, że zaskarżone uchwały zostały podjęte wraz z chwilą uzyskania wymaganej większości, według wielkości udziałów. Powód, nieposiadający większości udziałów nie mógł zatem przegłosować pozostałych właścicieli. W takiej sytuacji, w ocenie Sądu nie miało znaczenia, czy umożliwiono mu oddanie głosu, czy wiedział o głosowaniu, ponieważ niezależnie od tego, czy oddałby głos „za” podjęciem uchwały, czy „przeciw” uchwały te i tak zostałyby podjęte. Nie wykazał przy tym, że głos powoda lub innych, jego zdaniem pominiętych przy głosowaniu właścicieli lokali, wpłynąłby na wynik głosowania czy na treść podjętej uchwały. W takich okolicznościach, skoro uzyskano już większość głosów strona pozwana nie miała obowiązku kontynuowania procedury głosowania i mogła uznać uchwały za przyjęte.

Powód podnosił, że zgodnie z art. 23 ust. 2a Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r., że jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Zarzut ten jest jednak chybiony, bowiem powód posiada co prawda ponad 20% udziałów jednak nie mamy do czynienia z sytuacją, gdzie jeden z właścicieli posiada większość udziałów we wspólnocie, więc zgodnie z przepisami prawa głosowanie na zasadzie „1 głos-1 właściciel” nie mogło się odbyć.

Powód podnosił ponadto, że uchwała ta narusza jego prawa i interesy. Również te argumenty nie mogły doprowadzić do uchylenia uchwał.

Powołany przepis art. 25 ustawy o własności lokali wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia.

Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niegodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania.

Zasadą działania wspólnoty mieszkaniowej jest podejmowanie uchwał większością głosów, subiektywne przekonanie jednego z członków wspólnoty, że uchwała godzi w jego interesy nie może prowadzić do paraliżu decyzyjnego wspólnoty. Powód jako członek wspólnoty powinien mieć świadomość, że wspólnota działa również na rzecz pozostałych współwłaścicieli, którzy w przewidzianej prawem procedurze nie tylko mogą, ale muszą w drodze uchwał,

po uzyskanej przepisami prawa większości , podejmować decyzje odnośnie całej wspólnoty , a nie tylko w interesie jednego jego członka . Zadaniem Sądu jest tylko zbadanie czy uchwała: jest niezgodna z przepisami prawa, niezgodna z umową właścicieli lokali, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesy właściciela lokalu w inny sposób.

O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu można 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. Podejmując skarżoną uchwałę wspólnota działała w interesie ogółu jej członków , a przynajmniej jej większości i żaden członek wspólnoty nie uzyskał z tego tytułu jakiegokolwiek korzyści.

Odnosząc się zaś do treści zaskarżonych uchwał, wskazać należy, że w ocenie Sądu uchwały te miały doprowadzić do prawnego uregulowania korzystania z działek, z których wszyscy członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej korzystali i korzystają. Prawo to pierwotnie było ustalone na zasadzie porozumienia, następnie zawierane były umowy czasowe dotyczące korzystania z działek. Właściciele, którzy posiadają większość udziałów mają prawo do uregulowania tej kwestii w sposób ostateczny. Na gruncie sporu co do wysokości udziałów poszczególnych osób, powstał spór co do tego, kto winien otrzymać większą działkę. Podjęcie takich uchwał w ocenie Sądu otwiera tylko drogę do fizycznego podziału spornych nieruchomości z udziałem biegłego geodety, co może nastąpić w odrębnym postępowaniu. Wspólnota podjęła uchwałę, że sporne działki będą dzielone z uwzględnieniem udziałów właścicieli lokalów i to w wykonaniu zaskarżonych uchwał każda ze stron może wystąpić do biegłego geodety o wyznaczenie dokładnych granic działek. Podjęcie zaskarżonych uchwał nie zmieniło w żaden sposób zakresu faktycznego korzystania z tej nieruchomości.

W świetle powyższego , powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie i orzeczono jak w punkcie I. wyroku.

Na podstawie § 15 ust. 1 i 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 poz. 507 ze zm.) zasądzając opłatę od czynności radcy prawnego z tytułu zastępstwa prawnego, sąd bierze pod uwagę niezbędny nakład pracy pełnomocnika, a także charakter sprawy i wkład pracy radcy prawnego w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia. Podstawę zasądzenia opłaty, o której mowa w ust. 1, stanowią stawki minimalne określone w rozdziałach 2-4. Opłata ta nie może być wyższa niż sześciokrotna stawka minimalna ani przekraczać wartości przedmiotu sprawy. Zgodnie z § 8 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia stawki minimalne w sprawach z o uchylenie uchwały wspólnoty wynoszą 360 zł. Sąd biorąc pod uwagę niezbędny nakład pracy radcy prawnego, a także charakter sprawy i wkład pracy pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia zasądził od powoda – jako strony przegrywającej - na rzecz strony pozwanej kwotę 360 z (punkt II. wyroku).