

Sygn. akt: I C 356/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tadeusz Trojanowski
Protokolant:	Anna Szpręgiel

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2014 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa M. K.

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

o ustalenie nieistnienia uchwał

1. ustala, że uchwała nr (...) z dnia 19 marca 2013 roku w sprawie trybu głosowania nie istnieje;
2. oddala powództwo o ustalenie, że uchwała nr (...) z dnia 19 marca 2013 roku nie istnieje;
3. uchyla uchwałę nr (...) z dnia 19 marca 2013 roku w zakresie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2012 rok;
4. oddala powództwo o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 19 marca 2013 roku w zakresie ustalenia zaliczek na utrzymanie części wspólnoty;
5. odstępuje od obciążania pozwanej kosztami postępowania.

I C 356/13

UZASADNIENIE

Powód wnosił o ustalenie że uchwała nr (...) w sprawie trybu głosowania nie istnieje ewentualnie o uchylenie tej uchwały oraz o ustalenie że uchwała nr (...) w sprawie ustalenia zaliczek nie istnieje ewentualnie o uchylenie tej uchwały. Wnosił o nieobciążanie pozwanej kosztami. Na ostatniej rozprawie przed jej zamknięciem wypowiedział się w przedmiocie możliwości częściowego uchylenia uchwały nr (...) dopuszczając możliwość jej uchylenia w części dotyczącej sprawozdania i utrzymania w części dotyczącej zaliczek.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa (k.46) podając, że powód uchybił terminowi do zaskarżenia uchwał. Podano, że zaskarżone przez powoda uchwały są ważne; powód będąc na zebraniu nie zgłosił uwag co do przebiegu i formy zebrania.

Sąd ustalił co następuje.

W marcu 2013 członkowie pozwanej wspólnoty otrzymali zawiadomienia o zebraniu wyznaczonym na 19.03.2013 r. podpisane przez administratora J. C. (k.20). Do zawiadomienia dołączono „Sprawozdanie finansowe za okres od 1.07.2012 do 31.12.2012 rok” (k.21-22) podpisane przez administratora J. C. oraz kserokopie uzgodnienia sald banków spółdzielczych (k.23).

Zebranie w dniu 19.03.2013 r. odbyło się w nieogrzewanej Sali, dyskusja i głosowanie przebiegały w ogromnym pośpiechu. Podejmowano między innymi dwie zaskarżone uchwały. Powód na zebraniu informował, że podjęcie uchwały nr (...) niezgodne z prawem; treść proponowanej uchwały to: ” tryb głosowania 1 lokal- 1 głos”, nie podawano w jakiej ”określonej sprawie” ten tryb miałby mieć zastosowanie.

Następnie głosowano uchwale nr (...) w przedmiocie dalszej współpracy z zarządcą (niezaskarżona) .

Na zebraniu głosowano także uchwałę nr (...) o treści:

” ustalenie zaliczek na utrzymanie części wspólnych

oraz przyjęcie sprawozdania finansowego za 2012 rok

1.zaliczka eksploatacyjna 2,60 zł

2.zaliczka na fundusz remontowy 1,60 zł”.

Następnie głosowano na wyborem nowego zarządu w osobach: S. K., K. S., D. K. i L. C. (uchwała nr (...) niezaskarżona) oraz w sprawie podpisania umowy o administrowanie (uchwała nr (...) – niezaskarżona) a także w sprawie przebudowy ściany konstrukcyjnej jednym z mieszkań(uchwała nr (...)).

Prowadząca zebranie podała że uchwały nie zostały podjęte i konieczne będzie uzupełnienie głosów w drodze indywidualnego ich zbierania. Na tym zebranie zakończono. Po zakończonym zebraniu okazało się że głosów udzielonych na zebraniu –zdaniem zarządu – wystarczyło i jedynie w sprawie uchwały nr (...) kontynuowano zbieranie głosów.

Na uchwale nr (...) podliczono(nieprawidłowo- o czym niżej) głosujących właścicieli „za uchwałą głosowało 24 przeciw uchwale głosowało 2 wstrzymało się 1” i umieszczono zapis że uchwała „została przyjęta”; umieszczona także liczbę „48,73%” odpowiadającą sumie udziałów oddanych „za”.

Na uchwale nr (...) także podliczono liczbę głosujących za 26 oraz przeciw 1 (wstrzymało się 0) i umieszczono zapis że uchwała „została przyjęta”; umieszczona także liczbę „53,40 %” odpowiadającą sumie udziałów oddanych „za”. Dane o udziałach procentowych naniesiono już po wydaniu powodowi kserokopii uchwał (na kserokopiach dołączonych do pozwu ich nie ma).

Wobec stanowiska , że uchwała nr (...) nie powinna istnieć w obrocie prawnym , powód próbował uzyskać informacje czy pozostałe uchwały zostały podjęte w przypadku liczenia zgodni ze prawem czyli udziałami. Powód prowadził w tej sprawie korespondencję ze wspólnotą, domagał się także zwołania kolejnego zebrania. Na jesieni 2013 roku powód uzyskał kserokopie głosowanych uchwał i stwierdził niezgodność treści uchwały nr (...) z dokumentem ”Protokół z rocznego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej w S. w dniu 19.003.2013 r. sporządzonym przez administratora (k.30).”Protokół...” ten nie został sporządzony przez protokolanta i był komputerowo sporządzony już po zebraniu, nie odzwierciedla on także ustalonego wyżej przebiegu zebrania .Treść uchwały nr (...) była już wypisana gdy głosujący, w tym powód, umieszczali na uchwale swoje podpisy.

W ciągu 6 tygodni od uzyskania kserokopii uchwał powód wystąpił do Sądu z przedmiotowym powództwem

Powyższy stan faktyczny częściowo nie był sporny pomiędzy stronami. Ustalono stan faktyczny w oparciu o dokumenty złożone do akt: zawiadomienie o zwołaniu zebrania, sprawozdanie finansowe za okres od 01.07.2012 do 31.12.2012

rok, dokumenty uzgodnienia salda, protokół zebrania, kopie zaskarżonych uchwał, korespondencja stron i dokumenty obrazujące gospodarkę finansową wspólnoty okazywane podczas procesu. Stan faktyczny ustalano także w oparciu o zeznania świadków J. C. (k.61) i L. C. (k.120) a wobec treści art.299 kpc przeprowadzono także dowód z zeznań stron. Z dokumentów kwestionowany przez powoda był protokół rocznego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej w S. dniu 19.03.2013 r.(k.30);niezależnie od omyłki pisarskiej w dacie zebrania w pierwszy zdaniu, powód podnosił, że protokół ten został podpisany przez niewłaściwą osobę i zawiera inne informacje o wynikach głosowania niż podawane na zebraniu. Podczas procesu wyjaśniono, że protokół został przepisany przez administratora i umieszczono w nim informacje o wynikach głosowania ustalone już po zebraniu; dyskwalifikuje to dokument jako nośnik informacji i pozwala na przyjęcie w oparciu o źródła osobowe(zeznania świadków i stron) że na zebraniu wyników głosowania nie ogłoszono. Sporne było czy przedmiotowe uchwały były podejmowane tylko na zebraniu czy także w drodze indywidualnego zbierania- czy prowadząca zebranie powiedziała że nie udało się zabrać głosów czy chyba nie udało się zebrać głosów. Sąd przyjął, że w chwili faktycznego zakończenia zebrania jego uczestnicy wychodzili ze świadomością, że uchwały nie zostały podjęte, zeznania powoda w tym zakresie były bardziej stanowcze i przekonujące.

Sąd zważył co następuje.

Żądanie powoda dotyczące uchwały w sprawie trybu głosowania jest zasadne. Zgodnie z art.189 kpc można domagać się ustalenia że dana uchwała nie istnieje. „Uchwała Nr (...) z dnia 19.03.2013” -określona w pozwie jako uchwała nr (...) o treści „tryb głosowania 1 lokal- 1 głos” nie istnieje w obrocie prawnym, gdyż nie została podjęta. Do podjęcia uchwały potrzeba większości głosów liczonej według wielkości udziałów-art.23 ust2 ustawy o własności lokali(dalej :uwl).Za uchwałą głosowało 48,73 %, co wynika z podliczenia(stosowna adnotacja jest także dokumentach wspólnoty -teczka dołączona do akt- na kopii uchwały jest adnotacja na dole”48.75%”).Nie zachodzi żaden wyjątek przewidziany w art.23 uwl; w pozwanej wspólnocie aby wprowadzić zasadę „tryb głosowania 1 lokal- 1 głos” konieczne byłoby uprzednie skuteczne głosowanie „większością głosów” - „w tym trybie” zgodnie z art.23 ust2 uwl.

„Uchwała nr (...) z dnia 19 marca 2013 roku”- określona w pozwie jako uchwała nr (...) w sprawie ustalenia zaliczek na utrzymanie części wspólnych- istnieje w obrocie prawnym, gdyż została podjęta większością głosów liczoną wg wielkości udziałów 53,40 %. Za uchwałą głosowało 53,40 %, co wynika z podliczenia(stosowna adnotacja jest także dokumentach wspólnoty -teczka dołączona do akt- na kopii uchwały jest adnotacja na dole”53.40%”).Wobec niespornego istnienia wymaganej większości głosów liczonej wg wielkości udziałów nie ma znaczenia zapis na uchwale w którym zliczano głosy według głosujących właścicieli. Oddalono zatem powództwo o ustalenie nieistnienia tej uchwały.

Rozpoznając żądanie zgłoszone jako ewentualne- o uchylenie uchwały nr (...) należało w pierwszej kolejności rozważyć terminowość jej zaskarżenia. Skoro –jak ustalono- zebranie zakończyło się bez informacji o podjęciu uchwał- wręcz przeciwnie poinformowano, że głosy będą zbierane w trybie indywidualnego zbierania głosów ,termin dla powoda nie rozpoczął biegu „od dnia podjęcia uchwały na zebraniu”. Przyjmując że prowadząca zebranie ogłosiła że nie zebrano jeszcze głosów, należy przyjąć – dla potrzeb ustalenia początku terminu dla powoda- że uchwał nie podjęto na zebraniu. Powód wyszedł z zebrania ze świadomością że uchwał nie podjęto, a zatem termin dla niego nie mógł rozpocząć biegu. To, że już po zebraniu okazało się że dla przedmiotowej uchwały wystarcza głosów liczonych udziałami udzielonych na zebraniu nie ma znaczenia dla powoda, który oczekiwał „powiadomienia” o „treści uchwały” –art.25 ust1a uwl in fine .Zdaniem Sądu powoda powiadomiono w chwili gdy otrzymał treść uchwały czyli jej kserokopię dołączoną do pozwu. Żadna ze stron nie podała daty tej czynności. To pozwana się powołuje, że powód uchybił terminowi a zatem to ona powinna to wykazać –art.6kc- czego nie uczyniła. Powód twierdzi, że kopię uchwały dostał na jesieni, co koreluje z datą złożenia pozwu, ponadto trudno zakładać by powód który bardzo dobrze zna ustawę o własności lokali zaniedbał dochowania terminu. Pozew jest zatem złożony w terminie.

Zgodnie z art.25 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, narusza także interesy powoda- członka poprzedniego zarządu .Zebranie zostało zwołane nieprawidłowo, winien to uczynić zarząd a nie administrator. Gdyby owo uchybienie było jedynym, nie miałyby wpływu na wynik procesu, gdyż-wbrew twierdzeniom powoda wygłaszanym w toku procesu- nie można go było traktować jako spotkania towarzyskiego; w dacie zebrania wszyscy, łącznie z powodem, traktowali zebranie jako zebranie wspólnoty właśnie. Brak podpisów zarządu na sprawozdaniu finansowym jest uchybieniem dalej idącym, uchybia to przepisowi art.30 ust.1 pkt 2 uwl. W świetle orzecznictwa wystarcza to do uchylenia uchwały (por. SA w Warszawie z 28.6.1999r., I ACa 282/99,OSA 2001, nr 1 poz.7; Strzelczyk, Turlej, Własność lokali, Komentarz, Warszawa 2007 s.481) .W realiach niniejszej sprawy, nie można rozważać czy powyższy pogląd nie jest zbyt rygorystyczny, gdyż owo sprawozdanie-czy raczej jego „projekt”- obarczone jest błędem merytorycznym, gdyż dotyczy jedynie połowy roku. Jest to sprzeczne z art.29 ust.1a uwl- okresem rozliczeniowym wspólnoty jest rok kalendarzowy. Połowa roku we wspólnocie pozostaje nie rozliczona i to w okresie zmian w zarządzie i sposobie zarządzania. W tej sytuacji wywody administratora (zeznania świadka C.) że nowy sposób sprawozdania to w większości to samo, tylko inaczej przedstawione, mają znaczenie drugoplanowe.

Sąd bada sprawę w granicach zaskarżonej uchwały a zatem nie rozstrzyga całokształtu stosunków we wspólnocie, w tej sprawie nie jest przedmiotem np. zwoływanie kolejnego zebrania czy wzajemne żądania udostępniania sobie dokumentacji wspólnoty; Sąd nie bada też z urzędu niezaskarżonych uchwał.

Zaskarżona uchwała nr (...) jest zatem niezgodna z powołanymi wyżej przepisami .

Sąd orzekł o uchwale dotyczącej utrzymania części wspólnych, nieprecyzyjnie omyłkowo w wyroku określonych jako części wspólnoty, w tej części uchwała we wspólnocie niczego nie zmieniała, gdyż takie zaliczki były i uprzednio i są obecnie i nawet powód-ostatecznie- ich wysokości nie kwestionował. W uchwale nr (...) uregulowano zatem dwie odrębne kwestie, w tym niesporną kwestię wysokości zaliczek. Skoro nie ograniczono powództwa orzeczono tej części merytorycznie oddalając powództwo.

O kosztach orzeczono na zasadzie art.102 kpc zgodnie z wnioskiem powoda, który nie domagał się kosztów od wspólnoty.

(...)

(...)

(...)

11.06.2014 r.