

Sygn. akt **II C 382/17**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 06 czerwca 2018r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach Ośrodek (...) w R. Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Renata Kopala

Protokolant: Jolanta Bober

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 06 czerwca 2018r. w R.

sprawy z powództwa **A. B. (B.), A. K. (K.), T. K. (K.)**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w C.**

o uchylenie uchwały

oddala powództwo.

Sędzia:

Sygn. II C 382/17

UZASADNIENIE

Powodowie A. B., A. K. i T. K. jako członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w C. wnosząc pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w C. domagali się uchylenia uchwały Wspólnoty nr 2/4/2017 podjętej na zebraniu w dniu 09 kwietnia 2017 roku w sprawie zmian osobowych w zarządzie wspólnoty jako podjętej niezgodnie z przepisami prawa. Jako podstawę prawną powództwa wskazali art. 25 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (tekst jednolity Dz.U.2018.716). Powodowie wskazywali, że, nieprawidłowo zwołano zebranie w dniu 09.04.2017 a podjęte na tym zebraniu uchwały, w tym zaskarżoną uchwałę podjęto bezprawnie. Podnosili, że zgodnie z art. 30 ustawy o własności lokali zarząd jest zobowiązany zwołać zebranie członków wspólnoty co najmniej raz w roku i takie zebranie zostało zwołane w dniu 18 marca 2017 roku. Zarząd może również- na wniosek właścicieli reprezentujących 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej - zwołać zebranie w razie potrzeby ale każdy właściciel o takim zebraniu musi być powiadomiony co najmniej na tydzień przed terminem zebrania. Zebranie w dniu 09 kwietnia, na którym podjęto uchwałę nie było zwołane przez zarząd, członkowie wspólnoty nie zostali o nim prawidłowo zawiadomieni i nie wszyscy członkowie wspólnoty byli zawiadomieni o tym zebraniu.

Na rozprawie w dniu 06 czerwca 2018 wskazali, że domagają się uchylenia wszystkich uchwał podjętych na zebraniu w dniu 09 kwietnia 2017 roku tj. uchwał 2, 3, 5, 7 - przy czym z uwagi na treść art 193 §1 kpc w ocenie Sądu nie doszło do rozszerzenia powództwa co do uchylenia uchwał nr 3,5,7 z dnia 09 kwietnia 2017 z uwagi na niezachowanie pisemnej formy rozszerzenia powództwa. Nie można było tego oświadczenia traktować również jako sprecyzowanie pozwu albowiem w pozwie powodowie wskazali, że domagają się uchylenia jedynie uchwały nr 2/4/2017 (pkt 1 pozwu).

Pozwana reprezentowana przez członka zarządu I. B. uznała powództwo i wносиła o uchylenie uchwały, wskazując, że reprezentuje sama zarząd. Oświadczyła na rozprawie w dniu 06 czerwca 2018 roku ze 23 stycznia 2018 r, zwołane

zostało zebranie na którym powołano nowy zarząd. . Na zebraniu tym uchwalono ,że I. W. zostaje odwołana z zarządu. Aktualnie zarząd działa w osobach I. B., A. W. i S. B..

Mimo to w ocenie pełnomocnika powodów nadal zachodzi potrzeba uchylenia uchwał wskazanych w pozwie podjętych w dniu 09 kwietnia 2017 mimo, że dokonano kolejnej zmiany osobowej w zarządzie Wspólnoty. Jest to konieczne bo uchwały te są w obiegu i wspólnota musi wykazywać , że nie są to uchwały wspólnoty.

Sąd ustalił i zważył , co następuje:

Wspólnota do na mocy uchwały nr 5/2016 (k. 34) reprezentowana była przez zarząd w osobach J. M. (1), A. K. i I. B. . Uchwałą nr 2/8/2016 w miejsce A. K. powołano do zarządu A. W. (k. 79 - uchwała dołączoną dopiero do zażalenia na zarządzenie o zwrocie pozwu) .

W dniu 18 maca 2017 roku odbyło się coroczne zebranie sprawozdawcze Wspólnoty . Na zebraniu z uwagi na brak kworum nie podjęto przygotowanych uchwał dotyczących przyjęcia sprawozdania za rok 2016 i udzielenia zarządowi absolutorium.

W dniu 18 marca 2017 roku J. M. (2) będący Przewodniczącym zarządu wspólnoty zrezygnował z tej funkcji wskazując , ze obowiązki zarządcy będzie pełnił do 31 marca 2017 roku (pismo J. M. (2) z 18 maca 2017 –k. 35)

W dniu 19 marca 2017 roku zarząd wysłał do nieobecnych na zebraniu członków projekty uchwał celem głosowania w drodze mieszanej (częściowo na zebraniu w dniu 18 marca 2017 a częściowo w drodze korespondencyjnej) . Dotyczyło to uchwał:

- uchwały nr 2/ 2017 w sprawie przyjęcia sprawozdania za rok 2016 i udzielenia absolutorium dla zarządu wspólnoty
- uchwały tej nie podjęto .

-uchwały nr 3 /2017 dotyczącej planu gospodarczego na rok 2017 – uchwały nie podjęto

- Uchwały nr 5 / 2017 w sprawie zlecenia zarządzania- uchwały nie podjęto,

- uchwały nr 7/ 2017 dotyczącej instalacji gazowej – uchwała została podjęta.

O wynikach głosowania I. B. działająca za zarząd wspólnoty poinformowała pisemnie członków pismem z dnia 04.04.2017 roku (k. 40) .

Ponieważ 18 marca 2017 Przewodniczący zarządu J. M. (2) złożył rezygnację Wspólnotę reprezentował zarząd dwuosobowy w osobach A. W. i I. B. .

28 marca I. B. wezwała pisemnie J. M. (2) do wydania jej dokumentacji wspólnoty

Pismo I. B. (k. 37)

Pismem z 03 kwietnia 2017 roku do zarządu wspólnoty wystąpiło 7 członków wspólnoty o natychmiastowe zwołanie zebrania (k. 42)

Pismem 05 kwietnia 2017 roku I. B. wnioskuje o podjęcie uchwały w sprawie odwołania z członka zarządu A. W. oraz o podjęcie uchwały do upoważnienie I. B. do dysponowania środkami finansowymi na rachunku bankowym. Pismo to zostało skierowane do członków Wspólnoty wraz z projektami uchwał i kartą do głosowania. (k . 41)

Zebranie o które wnioskuje 7 członków wspólnoty odbyło się 09 kwietnia 2017 roku. Uczestniczyło w nim 8 członków . Na zebraniu tym a także w drodze korespondencyjnego zbierania głosów podjęto między innymi uchwały nr. 2/4/2017 w sprawie zmian osobowych w zarządzie wspólnoty o czym poinformował członków wspólnoty J. M. (2) pismem z 20 kwietnia 2017 (pismo. 44.) .

Zgodnie z tą uchwałą : odwołano A. W. z zarządu , wybrano na członka zarządu I. W. i J. M. (2). Nie odwołano z zarządu I. B. i nie powołano do zarządu B. N. (dowód: uchwała nr 2/4/2017 –k. 48)

Pismem z 10 kwietnia 2017 roku I. B. poinformowała członków wspólnoty , ze spotkanie części właścicieli z 09 kwietnia miało charakter spotkania towarzyskiego a poczynione ustalenia nie mają żadnej mocy sprawczej. (k. 43)

Takich ustaleń faktycznych pozwana nie kwestionowała zatem z tych przyczyn jak i z uwagi na niedochowanie terminu co do zaskarżenia uchwały nr 2/4/2017 wnioski dowodowe powodów poza zaskarżoną uchwałą nr 2/4/2017 zostały oddalone.

Powodowie konsekwentni wskazywali (co potwierdził również na rozprawie ich [pełnomocnik], że podstawę prawną zaskarżenia uchwały stanowi art. 25 ustawy o własności lokali.

Zgodnie z art. 25 ust 1 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, przy czym w myśl ust 1a tego przepisu „ powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie 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.**

Powodowie 6 tygodniowy termin do wniesienia powództwa przekroczyli.

Powodowie po raz pierwszy domagali się uchylecia uchwał podjętych w dniu 09 kwietnia 2017 roku – w tym uchwał nr 2/4/2017 w pozwie nadanym do tutejszego sądu w dniu 11 maja 2017 roku

(dowód- koperta w aktach sprawy II C 201/17 –k. 81)

Wobec niezuzpełnienia braków formalnych pozwu pozw wniesiony w sprawie II C 201/2017 zarządzeniem z dnia 17 sierpnia 2017 roku prawomocnym z dniem 01 września 2017 roku został im prawomocnie zwrócony. (k. 105 i 109 akt II C 201/17).

Z pisma pełnomocnika powodów z dnia 17 lipca 2017 roku (k. 94 akt II C 201/17) wynika , ze już w chwili wniesienia pozwu w maju 2017 roku powodowie wiedzieli o treści uchwał podjętych w dniu 09 kwietnia 2017 roku („ wnoszę o uchylenie nieprawnie podjętych **wymienionych w pozwie** uchwał - uchwały nr 2/4/2017 (...) w sprawie zmian osobowych w zarządzie wspólnoty „ 10 linijka tekstu od dołu –k. 94 akt II C 201/2017) Wprawdzie powodowie twierdzili , że nie otrzymali takiej uchwały i posiadają jedynie informację o istnieniu takiej uchwały , lecz tym wyjaśnieniom Sąd nie dał wiary . Po pierwsze, na to ,że powodowie posiadali informacje o treści tej uchwały wskazywało pismo skierowane do członków wspólnoty z dnia 20 kwietnia 2017 roku , które to pismo powodowie do pozwu dołączyli a więc , znali jego treść, po drugie o zebraniu i o tym ze podjęto takie uchwały członków wspólnoty informowała I. B. w piśmie z dnia 10 kwietnia 2017 roku (pismo tez było powodom znane bo zostało dołączone do pozwu) , nadto pełnomocnictwo dotyczące sprawy o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej zostało przez powodów udzielone radcy prawnemu K. M. już w dniu 05 maja 2017 roku (k. 7-9 akt)

Wprawdzie pełnomocnik powodów przedstawił pismo z dnia 29 sierpnia 2017r, w którym wzywał J. M. (2) do przedstawienia uchwał ,jednakże , w świetle wyżej wskazanych okoliczności tj. wniesienia pozwu 11 maja 2017, pisma z dnia 20 kwietnia 2017 , informacji I. B. z 10. 04. 2017 r, udzielenia pełnomocnictw w dniu 05 maja 2017 i wytoczeniu powództwa o uchylenie uchwały w dniu 11 maja 2017 roku nie sposób uznać ze treść uchwały nie była powodom znana.

Uchwałę nr 2/4/2017 podjęto na zebraniu 09 kwietnia 2017 i w drodze korespondencyjnego głosowania . Powodowie byli nieobecni na zebraniu ale wiedzieli już o treści uchwały zaskarżonej niniejszym pozwem już w dniu otrzymania pisma z dnia 20 kwietnia 2017 roku a już z całą pewnością w dniu udzielenia pełnomocnictwa i wytoczenia powództwa w dniu 11 maja 2017 roku. Wtedy złożyli pozew o jej uchylenie , który został zwrócony . Skoro w chwili wniesienia pozwu

(11 maja 2017) wiedzieli o treści uchwał to termin do zaskarżenia tej uchwały upłynął po upływie 6 tygodni liczonym co najmniej od 11 maja 2017 roku tj z dniem 23 czerwca 2017 roku . Złożenie pozwu 15 września jest spóźnione .

Jak wskazano wyżej właściciel lokalu jest ograniczony w prawie wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej sześciotygodniowym terminem zawitym prawa materialnego, liczonym od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Dzień podjęcia uchwały na zebraniu oraz formalne powiadomienie o uchwale (podjętej obiegiem) określają więc początek biegu terminu, bez względu na wadliwość zwołania zebrania lub powiadomienia o uchwale. Skoro powodowie pismem z dnia 20 kwietnia 2017 roku zostali poinformowani o treści uchwały to w świetle powyższych rozważań nie można uznać, że uchwałę pozwem z dnia 15 września 2017 roku zaskarżyli w terminie, a uchybienia na które się powołują podlegałyby badaniu gdyby uchwała została zaskarżona w terminie.

Mając powyższe na uwadze Sąd powództwo oddalił.

SSO Renata Kopala