

Sygn. akt I C 27/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 grudnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Łucja Oleksy-Miszczuk
Protokolant:	sekretarz sądowy Wioleta Motyczka

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2017 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa D. L. (L.)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G.

o uchylenie uchwały

1) oddała powództwo;

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanej 737 (siedemset trzydzieści siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Łucja Oleksy-Miszczuk

**Sygnatura akt I C 27/17**

## UZASADNIENIE

Powód D. L. wniósł o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. nr (...) z dnia 24 stycznia 2017 roku o odwołaniu K. J. (1) z funkcji członka zarządu. Uzasadniając podał, iż w dniu 17 stycznia 2017 r. otrzymał kartę do głosowania nad uchwałą (...) natomiast dnia 24 stycznia 2017 r. otrzymał wyniki głosowania nad ww. uchwałą z informacją, iż uchwała została podjęta. Powód zarzucił, że rzezona uchwała winna być głosowana na zebraniu właścicieli lokali, a podejmowanie jej w trybie indywidualnego zbierania głosów jest niedopuszczalne w świetle Statutu Wspólnoty, co narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Dodał, że część głosów została oddana przez osoby nieupoważnione, a podpisy na listach zbierały osoby spoza zarządu.

Pozwana w odpowiedzi na pozew (k 252 akt) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Uzasadniając swoje stanowisko wskazała, że we Wspólnocie funkcjonuje tzw. zarząd właścicielski ustanowiony i działający na podstawie art. 20 i 21 ustawy o własności lokali, zatem odwoływanie i zawieszanie członków zarządu należy do wyłącznej kompetencji właścicieli lokali, którzy podejmują swoją decyzję w formie uchwał. Wywodziła, że działania powoda i K. J. (1) wprowadzają swoisty szkodliwy dualizm w działaniach wspólnoty i narażają wspólnotę na straty. Pozwana wyjaśniała, że wszystkie osoby głosujące nad zaskarżoną uchwałą były do tego upoważnione na podstawie stosownych pełnomocnictw, a powód nie wykazał w żaden sposób, aby było inaczej, mimo że ciąży na nim ciężar dowodu. Podobnie zarzut zbierania głosów przez osoby nieupoważnione nie został – zdaniem pozwanej – w żaden sposób wykazany. Pozwana zaznaczyła, iż powód nie wykazał pod jakim względem

zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

**Sąd ustalił co następuje:**

Powód jest właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w G. i z tego tytułu jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G.. Pozwana Wspólnota liczy 116 właścicieli lokali.

/ wydruk z KW (...) k.264 i n./

Na podstawie uchwały nr1 z dnia 20 marca 2000 roku podjętej na zebraniu ogółu właścicieli pozwanej wspólnoty przyjęto statut wspólnoty.

Zgodnie z par.9 statutu uchwały właścicieli lokali zapadają 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.

/uchwała nr 1 z dnia 20 marca 2000 roku k.6-8/

W dniu 11 lipca 2007r. Wspólnota podjęła uchwałę nr (...), że każdy członek Wspólnoty może wnioskować o przegłosowanie swojego projektu uchwały, z chwilą załączenie do niego listy osób popierających projekt, którzy łącznie posiadają w nieruchomości co najmniej 10% udziału.

/uchwała nr (...) z dnia 11 lipca 2007r k.472/

Na podstawie uchwały nr (...) z dnia 27 kwietnia 2015 rok do zarządu pozwanej wspólnoty powołano: M. T., D. L., S. B. i K. J. (1). / uchwała nr (...) wraz z kartami do głosowania k. 166-243/.

W dniu 30 marca 2016 roku poddano pod głosowanie odwołanie zarządu - uchwała nie została podjęta. / uchwała nr (...) z kartami do głosowania k.42-89/.

Uchwałą nr (...) z dnia 10 maja 2016 roku do zarządu wspólnoty powołano U. R. (1) / uchwała nr (...) z kartami do głosowania k.91-132/.

Właściciele lokali pozwanej wspólnoty uchwałą nr (...) z 19 maja 2016 roku odwołali powoda ze stanowiska członka zarządu pozwanej wspólnoty / uchwała nr (...) z kartami do głosowania k.135-138/. Uchwałę podjęto na wniosek właścicieli / wniosek k.134/. Następnie uchwałą nr (...) z dnia 11 czerwca 2016 roku odwołano ze składu zarządu M. T. /uchwała nr (...) z listą do głosowania k.141-143/ Uchwałę podjęto na wniosek właścicieli /wniosek k.140/.

Członkowie wspólnoty zarzucali powodowi i K. J. (1) podejmowanie działań niezgodnych z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Powód wraz z K. J. (1) przesłali do zarządcy informacje odnośnie rzekomego podjęcia przez wspólnotę w dniu 6 października 2016r. szeregu uchwał, a tym także uchwały nr (...) dotyczącej odwołania z zarządu S. B. i U. R. (1), pomimo iż faktycznie nie doszło do podjęcia uchwały. / pismo K. J. (1) i powoda: z dnia 29 grudnia 2016 roku k.283-284, protokół liczenia głosów k.284, listy głosowania nad uchwałą nr (...) wraz z kartami do głosowania k.287-329, protokół zebrania z 6.10.2016r. k.331-334/

Powód wraz z K. J. (1) wbrew woli pozostałych członków zarządu podejmowali próby wypowiedzenia umów o zarządzenie nieruchomością wspólną oraz umów zapewniających prawidłową eksploatację budynków i urządzeń w nich się znajdujących. /pismo powoda i K. J. (2) do (...) z dnia 20 stycznia 2017 roku k. 342, pismo powoda i K. J. (1) do (...) k.344, wiadomość elektroniczna z dnia 11.1 2017r k.346/

Pismem z dnia 20 stycznia 2017 roku K. J. (1) zwróciła się do pełnomocnika pozwanej o to, aby przekazywał jej wszelką korespondencją sądową, jaka wpłynie do niego, informując jednocześnie, że od 29 grudnia 2016 roku zarząd wspólnoty jest dwuosobowy w składzie (...). / pismo powoda i K. J. (1) z dnia 20.1.2017r, k.348/

W efekcie tych działań zarząd nie działał prawidłowo, członkowie nie potrafili się pomiędzy sobą porozumieć, dochodziło do równoczesnego wykonywania czynności. W pewnym momencie pojawiła się kwestia odwołania K. J. (1), co stało się przedmiotem dyskusji pomiędzy członkami wspólnoty oraz członkami zarządu wspólnoty, którzy już od jakiegoś czasu wykazywali niezadowolenie z jej działań. Członkowie zarządu wskazują, iż powód pisał do nich liczne listy, w których naruszał ich dobra osobiste, a pod tymi listami podpisywała się także K. J. (1). Zarzucili też K. J. (1), że przetrzymywała korespondencję sądową, która odbierała. Wskutek przekazania jej zarządcy

Zastrzeżenia właścicieli lokali budziły czynności powoda i K. J. (1) związane z termomodernizacją budynku. Zgodnie z podjętymi przez wspólnotę uchwałami właściciele lokali wyraziło zgodę na przeprowadzenie termomodernizacji, określając budżet tej inwestycji i sposób jej finansowania. Projekt przygotowany na zlecenie powoda i K. J. (1) zakładał koszty znacząco wyższe od zaplanowanych. Przewidywał prace, których przeprowadzenie nie było konieczne, a których wykonanie było kosztowne i zawyżało wartość inwestycji. /pismo (...) z dnia 8 maja 2015 roku k. 354, projektu docieplenia k.359-360, zeznania S. B., U. R. (1) k. 523-526 i zapis z dysku w systemie audio-video k.528, E. J. k. 457-464 i zapis z dysku w systemie audio-video k.466, /

Uchwałą nr (...) roku podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 11 stycznia 2017 roku odwołano ze składu zarządu K. J. (1). Uchwałą podjęto na podstawie wniosku podpisanego przez 27 właścicieli lokali, co stanowi 22 % ogółu właścicieli, który został złożony zarządcy nieruchomości (tzw. administratorowi) E. J.. Członkowie zarządu omówili z zarządcą sposób głosowania. Ustalono, że głosy będą zbierane przez członków zarządu tj. S. B. i U. R. (1). E. J. przygotowała treść uchwały i listę do głosowania, którą przekazała U. R. (1). Głosowanie odbyło się częściowo w drodze zbierania głosów, a częściowo poprzez przekazanie członkom wspólnoty kart do głosowania. Zbieranie głosów odbywało się poprzez składanie podpisów na liście, z którą to lista członkowie zarządu (głównie U. R.) przychodzili do poszczególnych członków wspólnoty. Karty były wysyłane tym osobom, których nie zastano w domu lub którzy odmówili przeczytania uchwały. Nikt nie wywierał na właścicieli lokali wpływu jak mają głosować. Osoby zbierające głosy starały się dotrzeć do wszystkich członków wspólnoty, przy czym nie wszyscy byli obecni w domu, nie wszyscy też otworzyli drzwi. Odstępiono od zwyczajowo we Wspólnocie przyjętego sposobu zbierania głosów, który polegał na tym, że uchwały do podpisania były zostawiane w skrzynkach w formie karty do głosowania, następnie po podpisaniu członkowie wspólnoty karty te wrzucali do skrzynek, a zarząd je stamtąd wyjmował. Kluczami do skrzynek dysponował również powód i obawiano się związanych z tym nieporozumień. Uzgodniono, że zostanie sporządzona specjalna skrzynka na podpisane karty do głosowania, która będzie znajdowała się u zarządcy. Uprawnionych do głosowania było 117 właścicieli lokali. Liczenie kart do głosowania znajdujących się w urnie odbyło się w siedzibie Zarządcy (...) ul. (...) w G.. W liczeniu głosów uczestniczyli U. R. (1) i S. B.. W głosowaniu brali udział właściciele reprezentujący 72,352% udziałów. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący 54,63% udziałów, przeciw- 10,038% udziałów, nie oddali głosów właściciele posiadający 7,864 % udziałów. Niektórzy właściciele oddali głosy poprzez swoich przedstawicieli udzielając im do tego stosownych upoważnień. U. R. (1) oddała głos na podstawie udzielonego jej pełnomocnictwa przez J. R.. K. D. głosowała za pośrednictwem Z. J. na podstawie udzielonego pełnomocnictwa. Z. P. i J. J. głosowali w swoim i imieniu i w imieniu swoich małżonków, będących współwłaścicielami mieszkania.

/uchwała nr (...) wraz z listą do głosowania k.150-153, wniosek k.154, protokół liczenia głosów k.164verte, karty indywidualnego zbierania głosów k.55-164, upoważnienie k.350, 352, powiadomienie o treści uchwały k.273, zeznania świadków: J. R., S. W., H. J., D. J., J. J., K. P., A. P., D. K., E. J. k. 457-464 i zapis z dysku w systemie audio-video k.466, zeznania świadka Z. J. k.521-522, zeznania S. B., U. R. (1) k. 523-526 i zapis z dysku w systemie audio-video k.528 /.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wskazane wyżej dowody dokumentów, które uznał za wiarygodne, zeznania przesłuchanych w sprawie świadków oraz zeznania strony pozwanej. Sąd nie dał wiary twierdzeniom powoda, że głosy pod uchwałą były zbierane przez osoby spoza zarządu. Powód w żaden sposób nie wykazał tego zarzutu. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż głosy były zbierane przez U. R. (1) i S. B.. Nie

potwierdziły się także zarzuty, że nad uchwałą głosowały osoby nieupoważnione. Jak ustalono, osoby głosujące za poszczególnych właścicieli lokali miały do tego stosowne pełnomocnictwo.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie świadków K. Ł., M. J. i Z. K., bowiem okoliczności na jakie świadkowie mają zeznawać nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Z tych samych względów oddalono wniosek powoda o zobowiązanie pozwanej do przedłożenia odpisów wniosków o odwołanie członków zarządu oraz wypowiedzenia umowy o zarząd. Oddalono także wnioski dowodowe powoda zawarte w piśmie z dnia 30 listopada 2017 roku i złożone na rozprawie w dniu 7 grudnia 2017 roku z uwagi na prekluzję dowodową.

### **Sąd zważył co następuje:**

Żądanie pozwu nie zasługuje na uwzględnienie.

Roszczenie powoda opiera się o przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, zgodnie, z którym 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. Powództwo winno być wytoczone w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Ciężar udowodnienia okoliczności uzasadniających uchylenie uchwały zgodnie z art. 6 k.c. spoczywa na stronie powodowej. Powód zarzucił, że podejmowanie uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów jest niedopuszczalne w świetle Statutu Wspólnoty i narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Nadto zarzucił, że część głosów została oddana przez osoby nieupoważnione, a podpisy na listach zbierały osoby spoza zarządu.

Sposób zarządu nieruchomością wspólną dużej wspólnoty mieszkaniowej, jaką niewątpliwie jest pozwana regulują przepisy art. 20-33 ustawy o własności lokali. Zgodnie z art. 20 ust 2 ustawy o własności lokali zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszani w czynnościach lub odwołani.

Natomiast zgodnie z art. 23 ust 1 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.

Art. 20 ust 2 ustawy nie wskazuje przesłanek uzasadniających odwołanie lub zawieszenie członków zarządu. Decyzja w tym przedmiocie należy do członków wspólnoty i wyraża się w podjętej uchwale, nie wymaga uzasadnienia, a dla jej ważności i skuteczności nie jest konieczne istnienie obiektywnych przyczyn uzasadniających odwołanie. Ustawa nie wymaga również wcześniejszego zawiadomienia członków zarządu o zamiarze ich odwołania, a tym bardziej nie wymaga przeprowadzenia żadnego postępowania wyjaśniającego, w tym wysłuchania członka zarządu, który ma być odwołany.

Sąd nie dopatrył się żadnych nieprawidłowości co do sposobu głosowania nad zaskarżoną uchwałą. Jako nietrafny uznano zarzut naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną poprzez podjęcie uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów. Ustawa o własności lokali wskazuje możliwa podejmowanie uchwał na zebraniu, w drodze indywidualnego zbierania głosów lub też w sposób mieszany. Zapisy statutowe wspólnoty nie mogą ograniczać przepisów ustawy, ani być z nią sprzeczne. Postanowienia statutu pozwanej są zresztą zbieżne z zasadami określonymi w art. 23 u.w.l.

Nie można też przyjąć, że odwołanie K. J. (1) z funkcji członka zarządu samo w sobie narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Powód nie zdołał wykazać, że odwoływany członek zarządu pełnił swoją funkcję w sposób prawidłowy – przeciwnie, z dokonanych w sprawie ustaleń wynika, że członkowie wspólnoty mieli szereg

zastrzeżeń co do działań K. J. (1). Nie ma też żadnych podstaw do przyjęcia, iż obecność K. J. (1) w zarządzie jest niezbędna dla prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

W tej sytuacji jako, że strona powodowa nie wykazała przesłanek uchylenia uchwały przewidzianych w art. 25 u.w.l. Sąd powództwo oddalił, o kosztach orzekając na zasadzie art. 98 kpc. Sąd uznał wniosek o podwyższenie stawki za zasadny i zasądził koszty w wysokości dwukrotności stawki minimalnej, biorąc pod uwagę obszerność pism składanych przez strony oraz ilość terminów rozpraw i zakres przeprowadzonego postępowania dowodowego.

SSO Łucja Oleksy-Miszczyk