

Sygn. akt:I C 269/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2022 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tadeusz Trojanowski
Protokolant:	Tomasz Chmiel

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2022 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa (...) w Z.

przeciwko (...) przy ulicy (...) w Z.

o unieważnienie bądź stwierdzenie nieważności albo nieistnienia uchwał, ewentualnie o uchylenie uchwał

1. oddała żądanie główne;
2. oddała żądanie ewentualne;
3. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 377 (trzysta siedemdziesiąt siedem 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Tadeusz Trojanowski

Sygn. akt:I C 269/22

UZASADNIENIE

Powodowe stowarzyszenie wystąpiło z pozwem o unieważnienie bądź stwierdzenie nieważności (albo nieistnienia) dwóch uchwał pozwanej wspólnoty przy ul. (...) i pl. (...) w Z.; ewentualnie o ich uchylenie. Główny wspólny zarzut pod adresem każdej z uchwał sprowadza się do bezprawnego w ocenie powodów odstąpienia od zasady głosowania wielkościami udziałów na rzecz zasady jeden właściciel jeden głos .

Z dołączonych do pozwu dokumentów wynika, iż w okresie 23 – 25 lutego 2021 roku pozwana wspólnota miała podjąć w trybie indywidualnego zbierania głosów w trybie art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali zaskarżone uchwały: nr (...) powołującą na funkcję członka zarządu pozwanej S. O. oraz nr (...) wypowiedzieć umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną, zlecającą zarządzanie nieruchomością nowemu zarządcy, upoważniającą zarząd do podjęcia stosownych, precyzyjnie opisanych czynności w celu wykonania uchwały. Nad uchwałami w każdym przypadku oddało głos 5 właścicieli, za podjęciem uchwały głosowało 4 właścicieli, jeden właściciel wstrzymał się od głosu. Powodowe stowarzyszenie zostało poinformowane o podjęciu zaskarżonych uchwał w dniu 17 marca 2021 roku (pismo k. 8 z prezentatą wpływu).

Żądanie powoda było niezasadne przy czym Sąd – rozpoznając żądanie wskazane jako główne analizował zagadnienie nieważności (nieistnienia) zaskarżonych uchwał w granicach zgłoszonych zarzutów. Zgodnie z art. 23 ust. 1 i 2 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. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów (głosowanie „udziałowe”), chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (głosowanie „osobowe”). Treść tego przepisu a zwłaszcza ust. 2 jednoznacznie wskazuje, iż uchwałą staje się taki akt (dokument) za podjęciem którego oddała głos większość głosów właścicieli lokali liczona bądź to według wielkości udziałów bądź według reguły „jeden właściciel – jeden głos”. Tylko takie uchwały (przegłosowane pozytywnie) podlegają zaskarżeniu w trybie art. 25 ustawy o własności lokali.

Zarzut mający przemawiać za zasadnością żądania głównego nie zasługiwał na uwzględnienie. Co do zasady, jak wyżej wskazano zmiana sposobu głosowania z „udziałowego” na „osobowe” wprowadza się w drodze umowy, uchwały podjętej większością głosów liczoną według wielkości udziałów. Wyjątki stanowią sytuacje określone w art. 23 ust. 2a ustawy tj. jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela (większość udziałów ma powodowe stowarzyszenie); wówczas głosowanie „osobowe” wprowadza się na żądanie właścicieli skupiających 1/5 udziałów. W ocenie Sądu ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż głosowanie osobowe zostało wprowadzone zgodnie z prawem. Wynika to jednoznacznie z pisma z 23 lutego 2021 roku (k. 12; oczywista omyłka w dacie rocznej sprostowana w toku postępowania k.91 akapit drugi). Podejmowanie w tym celu specjalnej uchwały – jak chce tego powodowe stowarzyszenie – nie jest potrzebne (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie - I Wydział Cywilny z dnia 28 kwietnia 2016 r. I ACa 846/15; Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach - V Wydział Cywilny z dnia 28 czerwca 2013 roku, V ACa 213/13). Brak jest podstaw do uznania, iż w granicach zaskarżonych zarzutów uchwały jako podjęte w sposób niezgodny z prawem są nieważne czy też że jako podjęte bez wymaganej większości głosów nie istnieją. Powyższe okoliczności uzasadniały oddalenie żądania głównego.

Oddaleniu podlegało również żądanie ewentualne uchylenia zaskarżonych uchwał. Zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali powództwo, o którym mowa w ust. 1 (o uchylenie uchwały), 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. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż powódka o uchwałach została powiadomiona w dniu 17 marca 2021 roku (prezentata na piśmie przewodnim k. 8) a zatem 6 tygodniowy termin na wytoczenie powództwa o uchylenie uchwały upływał w dniu 28 kwietnia 2021 roku. Podkreśla się, iż wskazany w wymienionym wyżej przepisie sześciotygodniowy termin jest terminem zawitym, po jego upływie prawo wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wygasa, a wytoczone powództwo podlega oddaleniu przez Sąd. Upływ tego terminu powoduje skutek w postaci utraty prawa do zaskarżenia uchwały z mocy prawa – bez potrzeby powoływania się na stosowny zarzut. Uchwała zatem wspólnoty mieszkaniowej podjęta z naruszeniem przepisów staje się wiążąca, jeżeli w ciągu 6 tygodni nie zaskarżono jej do sądu (Wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi - II Wydział Cywilny z dnia 10 czerwca 2019 r. II C 63/18). Tymczasem pozew o uchylenie opisanych wyżej uchwał został wniesiony w dniu 13 maja 2021 roku (data nadania w UP Z.) a zatem około dwa tygodnie po upływie terminu. Żądanie ewentualne podlegało oddaleniu jako spóźnione.

Dodać należy, że w systemie prawa europejskiego nie ma instytucji prejudykatu jak w prawie anglosaskim i uchylenie jednej z uchwał – nota bene wyrokiem zaocznym (k.181)- pozwanej Wspólnoty w sprawie XII C 104/17 tut. Sądu nie ma znaczenia w niniejszej sprawie. W innej ze spraw -I C 358/19 tut. Sądu (sprawa w toku instancji) wyrokiem z 21 kwietnia 2022 roku powództwo oddalono. Każda ze spraw jest rozpoznawana osobno. Kwestia zniesienia współwłasności w niniejszej sprawie także zatem nie ma znaczenia.

Zgłoszony na rozprawie zarzut nadużycia prawa (art. 5 k.c.) przez Wspólnotę jest bezzasadny: uchwała nr (...) nie narusza praw Stowarzyszenia gdyż jego reprezentant nadal pozostaje w Zarządzie Wspólnoty a przyczyny zmiany

Zarządcy podane w uchwale nr (...) - w świetle okoliczności ujawnionych na rozprawie- są wiarygodne; było pięć spraw między stronami o zapłatę należności Stowarzyszenia na rzecz (...) z których ostatnia jest w toku.

Biorąc pod uwagę wyżej wskazaną argumentację zgłoszone powództwo należało oddalić jako bezzasadne. Orzeczenie niniejsze jest zbieżne z pierwotnie wydanym, które dla powodowego Stowarzyszenia nie generowało kosztów. Celem Stowarzyszenia jest niesienie pomocy rodzinom osobom w trudnej sytuacji życiowej i działalność charytatywna oraz szereg dalszych działań dla dobra publicznego (vide treść KRS rubryka cel działania organizacji k. 23 akt). Zgodnie z art. 98 kpc przegrywający winien ponieść koszty procesu, które w niniejszej sprawie ograniczono do jednej stawki wraz opłatą skarbową .

SSO Tadeusz Trojanowski