

Sygnatura akt XII C 1781/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 23 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Łosik

Protokolant: Stażysta M. S. (1)

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2016 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa **L. N.**

przeciwko **Wspólnota Mieszkaniowa Os. (...) w Ś.**

- o uchylenie lub o ustalenie nieistnienia uchwały

1. Oddała powództwo w zakresie żądania uchylenia uchwały nr 5/2015 z dnia 29 stycznia 2015r. Wspólnoty Mieszkaniowej budynku nr (...) na Os. (...) w Ś..
2. Ustala, że uchwała nr (...) z dnia 29 stycznia 2015r. Wspólnoty Mieszkaniowej budynku nr (...) na Os. (...) w Ś. nie istnieje.
3. Koszty postępowania poniesione przez strony wzajemnie znosi.

SSO Anna Łosik

UZASADNIENIE

Pozwem datowanym na 21 sierpnia 2015 r. Ł. N. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 29 stycznia 2015 r. Wspólnoty Mieszkaniowej os. (...) w Ś. w sprawie „planu remontów i modernizacji na rok 2015 oraz ustalenia zaliczki miesięcznej na fundusz remontowy Wspólnoty Mieszkaniowej os. (...) w Ś.”, podjętej w trybie mieszanym (częściowo na zebraniu i częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów) lub uznanie, że uchwała nr (...) z dnia 29 stycznia 2015 r. pozwanej w sprawie „planu remontów i modernizacji na rok 2015 oraz ustalenie zaliczki miesięcznej na fundusz remontowy Wspólnoty Mieszkaniowej os. (...) w Ś.” podjętej w trybie mieszanym (częściowo na zebraniu i częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów), nie istnieje w obrocie prawnym, zasądzenie na rzecz powoda kosztów postępowania.

W odpowiedzi na pozew datowanej na 2 listopada 2015 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa, a także zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów postępowania wedle norm przepisanych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód Ł. N. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej w budynku nr (...) na os. (...) w Ś. (zwanej dalej: „Wspólnotą Mieszkaniową”).

Dowód: wypis aktu notarialnego (k.14-25), repertorium A nr (...) (k.26).

Dnia 29 stycznia 2015 r. odbyło się Walne Zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej, w czasie którego poddano pod głosowanie uchwałę nr (...) w sprawie planu remontów i modernizacji na rok 2015 oraz ustalenia zaliczki miesięcznej na fundusz remontowy Wspólnoty Mieszkaniowej os. (...) w Ś.. Przedmiotem uchwały było zatwierdzenie

do wykonania w 2015 r. i sfinansowania z funduszu remontowego monitoringu osiedla oraz strefowego oświetlenia parkingu (hala garażowa).

Niemniej na zebraniu nie było wymaganego przez ustawę quorum (powoda również nie było na zebraniu). Tym samym ustalono, że zebranie głosów odbędzie się trybie mieszanym. W drodze indywidualnego zbierania głosów oraz na zebraniu.

Budynek Wspólnoty Mieszkaniowej zajmuje 4757,59 m². Na jego powierzchnię składają się 3293,32 m² powierzchni 60. wyodrębnionych lokali mieszkalnych (wraz z powierzchnią przynależną – komórki lokatorskie) oraz 1464,27 m² powierzchni hali garażowej, w której znajduje się 45 miejsc postojowych.

W głosowaniu nad przedmiotową uchwałą wzięło udział w sumie 34 właściciele lokali o łącznym udziale ok 41,72 % z których wszyscy głosowali „za” podjęciem uchwały. W głosowaniu wzięło udział 20 współwłaściciele miejsc postojowych w hali garażowej, którzy oddali swoje głosy. Stanowili łącznie 16,08 % udziałowców hali garażowej.

Głosy przeliczono procentowo według ułamka zawartego w księdze wieczystej. Przy czym współwłaściciele stanowisk garażowych nie mieli ustanowionego pełnomocnika do głosowania. Zarząd postanowił, aby oddać głosy każdemu właścicielowi stanowisk garażowych z osobna. W związku z tym dział hali garażowej został podzielony na mniejsze udziały stosunkowo do ilości stanowisk garażowych.

Dnia 4 lutego 2015 r. został złożony ostatni podpis w trybie mieszanym, tj. w czasie zebrania oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów w przedmiocie uchwały.

Dowód: uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej w budynku nr (...) na os. (...) w Ś. podjęła uchwałę w dniu 29 stycznia 2015 r. (k.8), głosowanie w sprawie uchwały nr (...) (k. 9-13), zawiadomienie o corocznym zebraniu (k.40), protokół z posiedzenia Zarządu Wspólnoty z dnia 13 stycznia 2015 r. (k.41), protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 29 stycznia 2015 r. (k.42), wydruk z księgi wieczystej nr (...) działu I-O oznaczenie nieruchomości elektronicznej (k.104-108) oraz działu II – własność (k. 49-54, 109-114), zeznania J. K. zarządcy administratora Wspólnoty Mieszkaniowej, zeznania powoda, zeznania członka zarządu T. N. na rozprawie z dnia 16 marca (płyta CD k. 135).

W dniu 17 lutego 2015 r. właściciele lokali wspólnoty zostali poinformowani o podjęciu uchwały poprzez wywieszenie ogłoszenia w hali garażowej, na drzwiach klatek wejściowych do budynku oraz na tablicy ogłoszeń. Następnie przesyłką poleconą za potwierdzeniem odbioru przekazano mieszkańcom sprawozdanie z działalności Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od 1 lutego 2015 r. Punkt 1 sprawozdania dotyczył przedmiotowej uchwały. Powód odebrał pismo 7 kwietnia 2015 r.

Monitoring został wykonany na przełomie lutego i marca 2015 r.

Dowód: kopia ogłoszenia z dnia 17.02.2015 r., kopia sprawozdania z działalności Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od 1 lutego 2015 r. (k.44), kopia potwierdzenia odbioru (k.48), (...) K. zarządcy administratora Wspólnoty Mieszkaniowej na rozprawie z dnia 16 marca (płyta CD k. 135).

W toku niniejszego postępowania, listopadzie 2015 r., zebrano głosy dodatkowych 8 współwłaściciele, reprezentujących łącznie udziały o wielkości 8,62%, którzy nie brali udziału w poprzednim głosowaniu, a którzy zatwierdzili wykonanie i sfinansowanie z funduszu remontowego monitoringu osiedla. Decyzja o odebraniu przedmiotowych głosów wynikała z faktu, że uprzednia liczba głosujących była niewystarczająca dla podjęcia uchwały.

Dowód: karty do głosowania (k. 96-103), zeznania członka zarządu T. N. na rozprawie z dnia 16 marca (płyta CD k. 135).

Powód nie neguje potrzeby zamontowania monitoringu. Nie wnosi zarzutów co do merytorycznej zasadności uchwały.

Dowód: zeznania powoda złożone na rozprawie z dnia 16 marca (płyta CD k. 135).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów.

Kluczowymi dowodami w rozpoznawanej sprawie był dokument zawierający treść uchwały nr (...) r. wraz z kartami do głosowania w sprawie uchwały nr (...), sprawozdanie z działalności wspólnoty z dnia 15.04.2015r. oraz pismo zarządcy z dnia 17 sierpnia 2015r. informujące powoda o podjęciu uchwały. Sąd dał im wiarę w całości, albowiem nie znalazł przesłanek do zakwestionowania ich autentyczności, również żadna ze stron postępowania nie podniosła tego rodzaju zarzutu. Ponadto powyższe dowody korespondowały z zeznaniami T. N. i powoda oraz częściowo z zeznaniami J. K.. Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować pozostałe dokumenty prywatne zgromadzone w aktach sprawy albowiem żadna ze stron nie podnosiła zarzutu, że oświadczenia w nich zawarte nie zostały złożone przez osoby, które je podpisały. Odmienna kwestia jest ocena, czy w istocie sporna uchwała zaistniała w obrocie prawnym, o czym będzie mowa w dalszej części niniejszego uzasadnienia. Sąd dał wiarę w całości wiary wypisowi aktu notarialnego złożonemu przy pozwie albowiem jako dokument urzędowy korzysta z domniemania opisanego w art.244 § 1 k.p.c., został sporządzony przez upoważniony do tego organ w formie przepisanej prawem.

Zeznania świadków i stron miały znaczenie drugorzędne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy albowiem okoliczności faktyczne dotyczące podjęcia uchwały podlegały zrekonstruowaniu na podstawie dokumentów, a spór pomiędzy stronami sprowadzał się do ich prawnej oceny. Jeśli zaś chodzi o możliwość zastosowania w niniejszej sprawie konstrukcji nadużycia prawa w zakresie żądania ustalenia nieistnienia uchwały, to Sąd doszedł ostatecznie do przekonania, iż jest on (o czym będzie mowa poniżej) przy takim żądaniu niedopuszczalny.

Sąd zważył, co następuje:

Powód sformułował swoje roszczenie na zasadzie alternatywy łącznej, domagając się uchylecia przedmiotowej uchwały lub stwierdzenia jej nieistnienia. Niemniej z analizy akt sprawy oraz przebiegu postępowania jednoznacznie wynikało, że zaskarżoną uchwałę należy uznać za nieistniejącą. Oznacza to, że rozważania opierające się na art. 25 ust. 1 oraz ust. 1a u.w.l. i zmierzające do uchylecia uchwały nr 5/2015 r. były bezprzedmiotowe. Zatem w tym zakresie powództwo zostało oddalone.

Odnosząc się do kwestii ustalenia nieistnienia zaskarżonej uchwały, należy wskazać, że powództwo opiera się na art. 189 k.p.c. w zw. z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388).

Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Trzeba zaznaczyć, że Sąd Najwyższy w uzasadnieniu orzeczenia z dnia 30 września 2015 r. (sygn. akt I CSK 773/14) wyraził stanowisko, że powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały wytoczone na podstawie art. 189 k.p.c. zmierza do uzyskania orzeczenia stwierdzającego, że uchwała nie istnieje, z tego względu, że nie została podjęta, np. wskutek braku wymaganego statutem quorum lub braku wymaganej większości głosów do jej podjęcia. Natomiast powództwo oparte na art. 25 ust. 1 u.w.l. i ograniczone terminem określonym w art. 25 ust. 1a u.w.l. zmierza do eliminacji z obrotu prawnego uchwały istniejącej, a więc formalnie skutecznie podjętej, ale niezgodnej z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszającej interesy właściciela lokalu. Przy czym art. 189 k.p.c. nie przewiduje żadnych ograniczeń czasowych dla wytoczenia powództwa i może być ono wytoczone w dowolnym czasie.

Jak wskazano w uzasadnieniu powyższego wyroku źródłem interesu prawnego powoda, będącego materialnoprawną przesłanką uwzględnienia powództwa na podstawie art. 189 k.p.c., jest ich stosunek członkostwa we wspólnocie. Ten status przesądza o ich związaniu uchwałą podjętą przez organ wspólnoty mieszkaniowej aż do chwili prawomocnego ustalenia nieistnienia takiej uchwały w obrocie prawnym, przeto chęć eliminacji przez powoda stanu niepewności co do związania bądź braku związania uchwałą wspólnoty mieszkaniowej przesądza o istnieniu ich interesu prawnego w wytoczeniu takiego powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały. Zatem **każdy członek wspólnoty**

mieszkaniowej ma interes prawny w ustaleniu nieistnienia uchwały, bo zmierza on w ten sposób do usunięcia stanu niepewności co do funkcjonowania (bytu) w obrocie prawnym mającej wiązać go uchwały organu wspólnoty. Potwierdzeniem dla uznania stosunku członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych za źródło interesu prawnego ich członków w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest konsekwentne stanowisko judykatury (wyroki SN z dnia: 15 lipca 2010 r., IV CSK 24/10, niepubl. i z 14 marca 2013 r. I CSK 382/12, OSNC-ZD 2013/4/80), a brak jest racjonalnych argumentów negujących trafność tego stanowiska w odniesieniu do stosunku członkostwa we wspólnotach mieszkaniowych.

Interes prawny powoda w ustaleniu nieistnienia zaskarżonej uchwały oparty jest zatem na stosunku członkostwa we Wspólnocie Mieszkaniowej os. Prymasa Wyszyńskiego nr (...) w Ś..

Jednocześnie art. 23 ust. 1 u.w.l. wskazuje, iż 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. Przy czym wedle ustępu 2 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. Przy czym zgodnie z 2a. trzeba wskazać, 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.

Członkowie zarządu pozwanej zarządzili głosowanie nad zaskarżoną uchwałą w trybie mieszanym w obliczu braku wymaganego quorum na walnym zebraniu w dniu 29 stycznia 2015 r. Niemniej przy zastosowaniu wskazanej metody zbierania głosów nie udało osiągnąć się wymaganej większości, niezbędnej dla skutecznego podjęcia uchwały. Jak słusznie wskazał powód udziału właścicieli lokali mieszkalnych, którzy wzięli udział w głosowaniu stanowiły łącznie 41,72 % wszystkich udziałów właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej. Tym samym nie udało się zebrać wymaganej większości dla skutecznego podjęcia uchwały, bowiem ustawową przesłanką przyjęcia uchwały jest większość głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Zatem dla podjęcia uchwały niezbędne było przekroczenie progu 50%.

Odnosząc się do kwestii głosów oddanych przez współwłaścicieli miejsc postojowych w hali garażowej, należy wskazać, że zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 r. (sygn. akt III CZP 82/12) prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu. We wskazanej uchwale Sąd Najwyższy wskazał, że podjęcie decyzji co do wykonania wspólnego prawa jednego głosu jest uprawnieniem przysługującym wszystkim współwłaścicielom lokalu, wynikającym z udziału w nieruchomości wspólnej jako części składowej lokalu. Uzasadnione jest więc zastosowanie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną (art. 199 i 201 k.c.); w zależności od przedmiotu głosowania - stosownie do postanowień art. 22 u.w.l. - wykonanie prawa głosu może stanowić czynność zwykłego zarządu albo czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Ponadto wskazał, iż ze względu na niepodzielność udziału i związanego z nim prawa głosu uzasadnione jest przyjęcie analogicznych reguł także w przypadku głosowań na zasadach ogólnych, gdy większość głosów liczoną jest według wielkości udziałów. Współwłaściciele mogą więc oddać tylko jednolity głos, którego siła mierzona jest wielkością wspólnego udziału w nieruchomości wspólnej.

Tym samym należy uznać, że głosy oddane jedynie przez część współwłaścicieli miejsc postojowych w hali garażowej nie miały mocy prawnej. Stanowili oni łącznie 16,08 % udziałowców hali garażowej. Zgodnie z przytoczoną uchwałą Sądu Najwyższego współwłaściciele powinni oddać jednolity głos. Tym samym ich częściowe głosy nie mogą być brane pod uwagę przy ustalaniu większości głosów (art. 23 ust. 2 u.w.l.) niezbędnej dla podjęcia uchwały.

Należy wskazać, że ustawa o własności lokali nie przewiduje procesu konwalidacji uchwały, która nie zebrała wymaganej większości. Tym samym zbieranie dodatkowych głosów w toku niniejszego postępowania nie mogło sanować zaskarżonej uchwały. Zważyć trzeba, że bez wątpliwości proces zbierania głosów pod zaskarżoną uchwałą

został zakończony w lutym. Tą bowiem datą opatrzone są niektóre podpisy na kartach do głosowania załączonych do pozwu. Okoliczność, iż przyjęto, że uchwała została skutecznie podjęta świadczy zarówno ogłoszenie z dnia 17 lutego 2015r. (k.43), jak i sprawozdanie z działalności wspólnoty (k.44-46) oraz pismo administratora z dnia 17 sierpnia 2015r. (k.7). Dokumenty te wyraźnie wskazują na przekonanie o skutecznym podjęciu uchwały. Dodatkowo zważyć trzeba, że głosy zebrane w listopadzie ubiegłego roku od dodatkowych członków Wspólnoty nie odnosiły się do głosowania za uchwałą o treści analogicznej do uchwały nr 5/2015, ale dotyczyły zatwierdzenia wykonania i sfinansowania z funduszu remontowego monitoringu osiedla.

Mając na uwadze powyższe na podstawie art.189kpc w związku z art. 23 u.w.l. należało orzec jak w punkcie 2 sentencji.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. wedle, którego w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. W niniejszej sprawie powództwo zostało uwzględnione w 50%, bowiem sąd oddalił żądanie w zakresie uchylenia uchwały, lecz uwzględnił powództwo w zakresie stwierdzenia nieistnienia uchwały. Tym samym powód, jak i pozwana w równym stopniu wygrali, co przegrali proces. Oznacza, to że w takim samym zakresie powinni ponieść koszty postępowania.

W kwestii kosztów poniesionych przez strony, należy wskazać, że powód poniósł koszty związane z uiszczeniem opłaty od pozwu w kwocie 200 zł (art. 27 pkt. 8 u.k.s.c.), a pozwana koszty zastępstwa procesowego w kwocie 180 zł (§ 10 ust. 1 rozporządzenia ministra sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu).

Mając na uwadze, że różnica pomiędzy poniesionymi kosztami przez strony jest nieznaczna, Sąd wzajemnie zniósł koszty postępowania.

SSO Anna Łosik