

Sygn. akt I C 475/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2022 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: sędzia Artur Wiśniewski

Protokolant: Katarzyna Malinowska

po rozpoznaniu w dniu 28 czerwca 2022 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa S. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej położonej w Ś. nr(...)

o uchylenie uchwały

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 475/22

UZASADNIENIE

Powód S. W. w dniu 18 marca 2022 r. wniósł, składając list polecony w placówce pocztowej, pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w (...) o uchylenie w całości uchwały nr(...) podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 11 lutego 2022 r. w sprawie upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do zawarcia umowy i udzielenia pełnomocnictwa procesowego do prowadzenia sprawy z powództwa S. W. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w (...) o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 19 października 2021 r. w sprawie zakazu hodowli ptactwa domowego i gospodarczego na terenie nieruchomości wspólnej położonej w Ś. nr (...). Wniósł ponadto o zasądzenie od strony pozwanej na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wskazał, że skorzystał z przysługującego mu uprawnienia i zaskarżył uchwałę z dnia 19 października 2021 r. nr (...) r. w sprawie zakazu hodowli ptactwa domowego i gospodarczego na terenie nieruchomości wspólnej położonej w (...). Wspólnota podjęła natomiast uchwałę z 11 lutego 2022 r. z datą wsteczną, w której upoważniła zarząd do zawarcia umowy i udzielenia pełnomocnictwa procesowego profesjonalście. Powód nie miał możliwości jakiegokolwiek sprzeciwu co do kolejnej uchwały, która według powoda godzi w jego interesy i stanowi przymuszenie powoda do ewentualnego poniesienia kosztów pełnomocnictwa procesowego strony przeciwnej. W ocenie powoda podjęcie takiej uchwały jest niedopuszczalne, narusza ona jego interesy i prawa, jest dalece niestosowna.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na rzecz wspólnoty kosztów procesu według norm prawem przewidzianych. W uzasadnieniu swego stanowiska podniosła, iż zasadnym jest, z punktu widzenia interesów wspólnoty, reprezentowanie wspólnoty w sprawach sądowych przez profesjonalny podmiot. Wspólnota podniosła, że przepis art.23 Ustawy o własności lokali nie ustanawia założenia, jako warunku skuteczności uchwały wspólnoty mieszkaniowej, że w głosowaniu weźmie udział określona liczba właścicieli, uchwała jest podjęta z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość liczoną według wielkości udziałów.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W skład Wspólnoty Mieszkaniowej w (...) wchodzi(...) lokali mieszkalnych .

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), przysługuje mu udział w nieruchomości wspólnej związany z własnością w wysokości 13/70 %.

dowód:

przesłuchanie powoda - k.52-53 ,

-wydruk z księgi wieczystej nr (...) - k. 6-12,

Wspólnotę reprezentuje zarząd w osobach K. J. i A. K. .

dowód:

- uchwała nr (...) – k. 13

W dniu 16 listopada 2022 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów głosowano nad uchwałą nr (...) z dnia 11 lutego 2022 r. W głosowaniu wzięło udział 3 właściciele lokali, reprezentujących 53,20 % udziałów. Zagłosowali oni za podjęciem uchwały w sprawie upoważnienia zarządu wspólnoty do zawarcia umowy i udzielenia pełnomocnictwa procesowego do prowadzenia sprawy z powództwa S. W. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w Ś. nr (...) o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 19 października 2021 r. w sprawie zakazu hodowli ptactwa domowego i gospodarczego na terenie nieruchomości wspólnej położonej w (...). Pozostałych 3 właściciele , w tym powód , nie oddali głosów. Zawiadomienie o podjęciu uchwały dotarło do powoda nie wcześniej niż 18 lutego 2022 r. Koszt pomocy prawnej , z którego skorzystała wspólnota wyniósł 750 zł.

dowód:

-kopia uchwały nr (...) - k. 17,

- powiadomienie z dnia 18 lutego 2022 r. – k. 16,

- zeznania powoda – k.52,

- zeznania K. J. i A. K. – k. 52 o.- 53

Nieprawomocnym wyrokiem z dnia 31 maja 2022 r. Sąd Okręgowy w (...) w sprawie o sygn. I C 2146/21 oddalił powództwo S. W. o uchylenie uchwały nr(...) z dnia 19 października 2021 r. Wspólnoty Mieszkaniowej w Ś. nr (...) w sprawie zakazu hodowli ptactwa domowego i gospodarczego na terenie nieruchomości wspólnej położonej w Ś. nr (...).Zasądził również od powoda na rzecz pozwanej Wspólnoty kwotę 377 tytułem zwrotów kosztów zastępstwa procesowego .

- fakt znany Sądowi z urzędu ze sprawy o sygn. I C 2146/21 Sądu Okręgowego w (...)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 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.

Zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali 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.

Powód w niniejszej sprawie wykazał, że zachował 6 tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały, albowiem powiadomienie o treści podjętej uchwały dla powoda sporządzone zostało w dniu 18 lutego 2022 r., zaś pozew złożony został złożony w dniu 18 marca 2022 r.

Jak wynika z treści skarżonej uchwały za jej podjęciem w dniu 16 listopada 2020r. w drodze indywidualnego zbierania głosów zagłosowała większość członków wspólnoty (53,20 %).

Powód podnosił w toku procesu, że uchwała została podjęta z naruszeniem przepisów dotyczących podejmowania uchwał, gdyż nie umożliwiono mu wzięcia udziału w głosowaniu i zgłoszenia „sprzeciwu”.

Zdaniem Sądu, uchwała została podjęta w prawidłowy sposób.

Stosownie do art. 23 ust. 1 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. Z kolei ust. 2 stanowi, że 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.

Co istotne, przepisy ustawy o własności lokali nie nakładają obowiązku uczestniczenia w głosowaniu przez wszystkich właścicieli lokali, nie przewidują także określonego quorum, w związku z czym w świetle przepisu art. 23 ust. 2 powołanej ustawy decydujące znaczenie ma wyłącznie fakt, czy za podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej, a nie tylko większość głosujących, a zatem czy opowiedzieli się za nią właściciele reprezentujący większość udziałów. Brak wymogu quorum i uzależnienie zaistnienia uchwały od zagłosowania za jej przyjęciem przez właścicieli mających większość udziałów we własności nieruchomości pociąga za sobą ten skutek, że faktyczne znaczenie mają jedynie głosy oddane "za" przyjęciem uchwały. Tym samym, procedurę głosowania można przerwać po uzyskaniu głosów większości członków wspólnoty, reprezentujących ponad 50 % udziałów w nieruchomości wspólnej (por. wyrok SA w Szczecinie w wyroku z dnia 9 czerwca 2016 r. w sprawie I ACa 148/16, wyrok SA w Łodzi z 7 listopada 2017 r., I ACa 340/17).

Sąd w niniejszym składzie podgląd wyrażony w orzecznictwie, zgodnie z którym brzmienie art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali nakazuje przyjąć, że uchwała podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów zapada z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu wymaganej większości, liczoną w tym wypadku wielkością udziałów. Ewentualne dalsze działania czy zaniechania podmiotu zbierającego głosy nie mogą przesądzić o jej byciu prawnym. Co więcej, nawet w przypadku gdyby wszyscy pozostali właściciele, którzy jeszcze nie głosowali nad uchwałą, oddali głosy przeciw uchwale, uchwała i tak zostałaby podjęta. Bez znaczenia dla jej skuteczności jest natomiast to, czy w głosowaniu takim wzięli udział wszyscy właściciele lokali (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 30 stycznia 2020 r., sygn. akt I ACa 297/19, L.). Z art. 23 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali nie wynika, by w przypadku indywidualnego zbierania głosów koniecznym dla ważności uchwały był udział w głosowaniu wszystkich właścicieli lokali. (por. wyrok SA w Warszawie z 6.06.2019r., sygn. V ACa 788/18, L.).

Przenosząc powyższe rozważania na kanwę niniejszej sprawy, należy zauważyć, że bezspornym było, iż nad zaskarżoną przez powoda uchwałą głosowano w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwał głosy oddało właścicieli lokali posiadający łącznie ponad połowę udziałów, a dokładnie – 53,20 % udziałów.

Sąd uznał, że zaskarżona uchwała została podjęta wraz z chwilą uzyskania wymaganej większości, według wielkości udziałów. Powód, nieposiadający większości udziałów nie mógł zatem przegłosować pozostałych właścicieli. W takiej sytuacji, w ocenie Sądu nie miało znaczenia, czy umożliwiono mu oddanie głosu, czy wiedział o głosowaniu, ponieważ niezależnie od tego, czy oddałby głos „za” podjęciem uchwały, czy „przeciw” uchwała ta i tak zostałaby podjęta. Nie

wykazał przy tym, że głos powoda lub innych, jego zdaniem pominiętych przy głosowaniu właścicieli lokali, wpłynąłby na wynik głosowania czy na treść podjętej uchwały. W takich okolicznościach, skoro uzyskano już większość głosów strona pozwana nie miała obowiązku kontynuowania procedury głosowania i mogła uznać uchwałę za przyjętą. Bez znaczenia dla bytu i ważności skarżonej uchwały, w świetle przytoczonych argumentów jest również fakt, że uchwała datowana jest na dzień 11 lutego 2022 r. skoro w istocie skutecznie została podjęta w dniu 16 lutego 2022 r. po złożeniu podpisów pod uchwałą przez wymaganą prawem większość członków wspólnoty.

S. W. podnosił ponadto, że uchwała ta narusza jego prawa i interesy, jest wysoce niestosowna. Również te argumenty nie mogły doprowadzić do uchylecia uchwały.

Powołany przepis art. 25 ustawy o własności lokali wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia.

Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania.

Zasadą działania wspólnoty mieszkaniowej jest podejmowanie uchwał większością głosów, subiektywne przekonanie jednego z członków wspólnoty, że uchwała godzi w jego interesy nie może prowadzić do paraliżu decyzyjnego wspólnoty. Powód jako członek wspólnoty powinien mieć świadomość, że wspólnota działa również na rzecz pozostałych współwłaścicieli, którzy w przewidzianej prawem procedurze nie tylko mogą, ale muszą w drodze uchwał, po uzyskanej przepisami prawa większości, podejmować decyzje odnośnie całej wspólnoty, a nie tylko w interesie jednego jego członka. Zadaniem Sądu jest tylko zbadanie czy uchwała: jest niezgodna z przepisami prawa, niezgodna z umową właścicieli lokali, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesy właściciela lokalu w inny sposób.

O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu można mówić jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Podejmując skarżoną uchwałę wspólnota działała w interesie ogółu jej członków, a przynajmniej jej większości i żaden członek wspólnoty nie uzyskał z tego tytułu jakiegokolwiek korzyści. Należy również zauważyć, że podjęcie przez wspólnotę uchwały będącej przedmiotem badania w niniejszej sprawie było konsekwencją uprzedniego wytoczenia powództwa przez powoda w sprawie o sygn. I C 2146/21 przed Sądem Okręgowym w (...). Nie można, w ocenie Sądu, czynić zarzutu wspólnocie, że kierując się interesem wszystkich jej członków, chciała skorzystać z pomocy profesjonalnego prawnika w wyżej wymienionym postępowaniu i uniknąć ewentualnych niekorzystnych rozstrzygnięć sądowych, które ostatecznie dotknęły by wszystkich jej członków i pośrednio również powoda.

Ostatecznie to nie tylko powód, ale cała wspólnota poniesie koszty obsługi prawnej w sprawie sądowej toczącej się przed Sądem Okręgowym w Świdnicy pod sygn. I C 2146/21, gdyż realnie poniesione przez wspólnotę koszty obsługi prawnej wyniosły 750 zł, przy zasądzonych na jej rzecz taryfowych kosztach zastępstwa procesowego w wysokości 377 zł.

Niezasadne również w ocenie Sądu są zarzuty powoda o rzekomym konflikcie interesów we wspólnocie i konieczności reprezentowania wspólnoty przez kuratora .Wspólnotę w ramach niniejszego postępowania reprezentował legalnie wybrany na mocy Uchwały wspólnoty nr (...) z dnia 28 stycznia 2020 zarząd w osobach K. J. i A. K..

W świetle powyższego, powód nie wykazał niezgodności uchwały z prawem oraz, że narusza ona z obiektywnego punktu widzenia jego interesy.

W związku z tym, powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.