

Sygn. akt I C 1762/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 05 lutego 2021 roku

Sąd Okręgowy w Płocku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Łukasz Wilkowski
-----------------	-------------------------

po rozpoznaniu w dniu 05 lutego 2021 roku w Płocku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa J. A.

przeciwko (...) z siedzibą w M.

o uchylenie, stwierdzenie nieważności ewentualnie ustalenie nieistnienia uchwały Wspólnoty numer (...) z dnia 20 sierpnia 2020 roku

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda J. A. na rzecz pozwanej (...) z siedzibą w M. kwotę 377,00 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Sygn. akt I C 1762/20

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 28 września 2020 roku skierowanym przeciwko (...) z siedzibą w M. J. A. wniósł o uchylenie, stwierdzenie nieważności lub ustalenie nieistnienia uchwały nr 1/ (...) z dnia 20 sierpnia 2020 roku oraz o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazał, iż jest właścicielem lokalu nr (...) znajdującego się w przedmiotowej nieruchomości. Nie prowadził żadnych negocjacji odnośnie podjęcia uchwały nr (...) (...) z zarządcą, ponieważ zarządca jest osobą wykształconą i powinien znać ustawę o własności lokali. Jeżeli go powiadomił o jej podjęciu to miał powód. W dniu 31 sierpnia 2020r otrzymał przesyłkę poleconą podpisaną przez zarządcę o podjęciu uchwały nr 1/ (...) z dnia 20 sierpnia 2020r w sprawie uchylenia uchwały nr (...) z dnia 6 marca 2018r dot. złożenia pozwu zbiorowego. Uchwała ta była podjęta 2,5 roku temu i została wprowadzona do obrotu, a także służyła dla potrzeb zarządu. Treść tej uchwały wywołała skutki prawne, ponieważ zarząd w kilku procesach powoływał się na nią. Gdyby Sąd w tych sprawach wiedział o uchyleniu uchwały (...) to treść wyroków byłaby inna (k. 3 – 5).

W odpowiedzi na pozew z dnia 14 grudnia 2020 roku pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg. rzeczywiście poniesionych przez pozwanego kosztów, których zestawienie przedłoży na rozprawie. W uzasadnieniu wskazała, iż powód nie wskazał okoliczności faktycznych, z których wynikałoby naruszenie jego prawa własności, bądź które w jakiś sposób miałyby wpływ na dotychczasowy sposób korzystania przez niego z jego prawa własności, czy też które uzasadniałyby przyjęcie, że uchwały są sprzeczne z prawem. Podniosła brak interesu prawnego w wytoczeniu niniejszego powództwa. Uwzględnienie roszczenia powoda

doprowadziłoby do sytuacji, w której uchwała nr (...) pozostawałaby nadal w obrocie prawnym, albowiem powództwo w sprawie I C (...) zostało oddalone. Dalej wskazała, iż pozwana uchyliła uchwałę nr (...), która dotyczyła wystąpienia przeciwko powodowi z pozwem zbiorowym o naruszenie dóbr osobistych, albowiem uchwała ta nigdy nie została wykonana, zaś Wspólnota na chwilę uchylenia uchwały zdecydowała, że z roszczeniem tym nie będzie występowała. Zaskarżona przez powoda uchwała jest korzystna dla niego. Nie wywołała ona żadnych skutków prawnych, a jeżeli wywołała, tak jak powód twierdzi, to tym bardziej brak jest po stronie powoda interesu prawnego w wytoczeniu niniejszego procesu. Została ona podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Projekt był dostępny na portalu (...), do którego powód ma dostęp i za pośrednictwem którego mógł oddać głos. Zarząd w osobie W. B. udał się do powoda celem oddania głosu, jednakże powoda nie zastano. Powód nie wykazał, aby jego głos mógł mieć znaczenie przy podjęciu przedmiotowej uchwały, bowiem uchwała została podjęta większością głosów. Gdyby powód głosował zapewne również zagłosowałby „za”, bo to byłoby w jego interesie (k. 34 – 37).

W toku dalszego procesu strony podtrzymały swoje wcześniejsze stanowiska.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

J. A. jest właścicielem lokalu numer (...) położonego w M. przy ul. (...) i współużytkownikiem nieruchomości objętej KW (...) w udziale (...) części. Na terenie przedmiotowej nieruchomości funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa ABC 2002 przy ul. (...) w M., której powód również jest członkiem (bezsporne).

W dniu 18 marca 2019 roku właściciele lokali wchodzących w skład (...) przy ul. (...) w M. podjęli uchwałę nr 5/2019 zgodnie z którą wybrali zarząd Wspólnoty w osobie W. B. (uchwała – k. 23).

W. B. w ramach swojej pracy do kontaktu z właścicielami lokali należących do wspólnot mieszkaniowych, które obsługuje wykorzystuje również program komputerowy. Każdy właściciel lokalu ma przypisany indywidualnie nr klienta i ma możliwość zalogowania się na telefonie, czy komputerze i sprawdzenia naliczeń, wpłat i rozliczeń. W systemie tym są również zamieszczane uchwały wspólnot, protokoły z zebrań i wszelkie informacje dotyczące wspólnoty. Również J. A. pismem z dnia 05 czerwca 2019 roku otrzymał login i hasło do tego systemu (pismo z dnia 05.06.2019r – k. 38).

W dniu 06 marca 2018 roku Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) w sprawie złożenia pozwu zbiorowego przeciwko J. A.. Uchwała ta była zaskarżona przez J. A. i w związku z powyższym przed Sądem Okręgowym w Płocku toczyło się postępowanie w sprawie sygn. akt I C (...). Pozew został oddalony (okoliczności bezsporne).

Uchwała nr (...) nigdy nie została wykonana, stąd też w 2020 roku zarząd wspólnoty podjął decyzję o rezygnacji z wytaczania takiego procesu. W. B. przygotowała projekt uchwały nr (...) (...) w sprawie uchylenia uchwały nr (...) z dnia 6 marca 2018 roku. Projekt ten został udostępniony w programie komputerowym, do którego dostęp mają właściciele lokali. Następnie W. B. poddała tę uchwałę pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów. Ostatecznie za przyjęciem tej uchwały oddano 66,45 % głosów. Nikt nie zagłosował przeciw niej, nikt również nie wstrzymał się od głosu. J. A. nie oddał swojego głosu w tym zakresie (uchwała – k. 39 – 40, wydruk z systemu – k. 40).

W dniu 30 sierpnia 2020 roku J. A. otrzymał zawiadomienie z dnia 25 sierpnia 2020 roku o podjęciu w trybie art. 22 ust 2 i art. 23 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali uchwały nr (...) (...) z dnia 20 sierpnia 2020 roku (zawiadomienie – k. 6).

Powyższy stan faktyczny był bezsporny i wynikał ze zgromadzonych w aktach sprawy dokumentów. Sąd pominął wnioski dowodowe stron, wskazane w postanowieniu z dnia 04 lutego 2021 roku (k. 42), albowiem przede wszystkim okoliczności, które miały być tymi środkami dowodowymi dowodzone były nieistotne z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy niniejszej z uwagi na dokonaną oceną prawną sporu, o czym niżej. Nadto prowadzenie postępowania dowodowego w tym zakresie prowadziłoby do zbędnego przedłużenia postępowania, a wniosek powoda o załączenie akt sprawy dotyczył dowodu, którego przeprowadzenie przepisy postępowania wyłączają. Brak jest bowiem dowodu z akt sprawy. Strona może co najwyżej wnosić o przeprowadzenie dowodu z dokumentu znajdującego

się w określonych aktach, ale musi wskazać o jaki dokument chodzi i na jakie okoliczności dowód ten ma być prowadzony. W ocenie Sądu w sprawie niniejszej zbędne było również wyznaczenie rozprawy, stąd też wyrok został wydany na posiedzeniu niejawnym w trybie art. 148¹ § 1 k.p.c.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu, jako bezzasadne.

Stosownie do treści art 25 ust 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 (Dz.U.2015.1892 z późn zm.) 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. W świetle ust 1a w/w 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.

Bez wątpienia powód jest właścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku przy ul. (...) w M., w którym działa przedmiotowa wspólnota, a zatem bez wątpienia posiada on legitymację czynną do wytoczenia przedmiotowego powództwa. Z powództwem swoim wystąpił on w dniu 28 września 2020 roku, a zatem przed upływem terminu sześciotygodniowego określonego w art 25 ust 1a ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 (Dz.U.2015.1892 z późn zm.).

Powód w pozwie zaskarżając przedmiotową uchwałę nie przytoczył w zasadzie żadnych okoliczności faktycznych i prawnych, które to jego stanowisko by uzasadniały. Wskazał jedynie, iż nie został powiadomiony o takim głosowaniu, a także, iż uchwała, którą zaskarżona uchwała uchylila była wykorzystywana przez pozwaną wspólnotę w innych procesach.

Ustawa o własności lokali przewiduje dwa podstawowe tryby podejmowania uchwał przez właścicieli lokali. Są one przyjmowane w drodze głosowania **na zebraniu** właścicieli albo w drodze **indywidualnego zbierania głosów** (tzw. uchwała obiegowa, per currendam). Ponadto jest też trzeci tryb, który stanowi modyfikację dwóch poprzednich i polega na ich połączeniu (verba legis: „wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania”) (art. 23 ust 1 ustawy o własności lokali). Obydwa w/w podstawowe sposoby głosowania są równoważne i nie jest wymagane spełnienie żadnych innych przesłanek do zastosowania np. głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów. Ten drugi tryb umożliwia właścicielom lokali szybką reakcję na zdarzenia, które mogą pojawiać się nieoczekiwanie i wymagają bezzwłocznego podjęcia uchwały. Wtedy czekanie na ustawowy termin zebrania, które powinno być zwoływane co najmniej raz w roku, czy odbywanie nadzwyczajnych zebrań dla rozstrzygnięcia bieżących spraw może być nieracjonalne. Koszt przeprowadzenia nadzwyczajnego zebrania właścicieli może być wyższy niż wartość sprawy, której ma dotyczyć uchwała. Ponadto w obecnych czasach niemal powszechny jest syndrom braku czasu, a zwołanie zebrania nie gwarantuje, że właściciele na nie przyjdą. Nadto zaskarżona uchwała została podjęta w okresie, kiedy obowiązywał w Polsce stan epidemii, co również uzasadniało zastosowanie owego drugiego trybu głosowania. Stąd też zarząd wspólnoty w sprawie niniejszej miał pełne prawo do poddania uchwały pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów i z możliwości tej skorzystał. Nie jest to naruszenie żadnego przepisu prawa.

Zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały właścicieli lokali tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (wyroki Sądu Najwyższego z 8 lipca 2004 r., sygn. akt IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132, z 16 października 2002 r., sygn. akt IV KKN 1351/00, OSNC 2004, Nr 3, poz. 40). Nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na sprzeciw właścicieli. Takie rozumienie wymogów formalnych wprowadzałoby także istotne utrudnienie funkcjonowania wspólnot, w szczególności tam, gdzie jest duża liczba właścicieli, a ich część nie wykazuje zainteresowania sprawami wspólnoty lub dotarcie do nich napotyka na poważne przeszkody. Z tego

punktu widzenia istotne jest, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu osiągnięty został cel, którego realizacji one służą. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 30 stycznia 2020 roku sygn. akt I ACa 297/19 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 u.w.l. 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. Brzmienie art. 23 ust. 1 u.w.l. nakazuje przyjąć, iż 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 zatem 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. Przy czym zaznaczyć należy, iż w sytuacji zaprzestania zbierania głosów po przekroczeniu większości 50% głosów istnieje ryzyko, że w sytuacji zakwestionowania w toku postępowania sądowego prawidłowości oddania choćby części głosów możliwe stanie się podważenie w ogóle podjęcia takiej uchwały. Bowiem w sytuacji braku większości 50% głosów „za” uchwała w ogóle nie zostałaby podjęta. Stąd też zarzut powoda, dotyczący uniemożliwienia mu oddania głosu w przypadku w.w uchwały jest całkowicie bezzasadny, bowiem niezależnie od tego, w jaki sposób powód oddałby swój głos uchwała zostałaby podjęta. Czym innym jest kwestia prawidłowego zawiadomienia o zebraniu wspólnoty. W takim przypadku nie można tak jednoznacznie przełożyć kwestii niezawiadomienia członka wspólnoty o zebraniu na ilość głosów oddanych na tym zebraniu „za” bądź „przeciw” uchwale. Pamiętać bowiem należy, iż w przypadku uchwał głosowanych na zebraniach, z reguły poprzedza je debata, pewna wymiana poglądów, omówienie ich. W tej sytuacji osoba niezawiadomiona o takim zebraniu nie dość, że nie ma możliwości oddania swojego głosu, to nie ma również możliwości zabrania głosu przed samym aktem głosowania i nie ma możliwości przekonania pozostałych do swojego stanowiska. W przypadku uchwał głosowanych w drodze indywidualnego zbierania głosów nie ma debaty, nie ma więc możliwości bezpośredniego wpłynięcia na decyzję pozostałych uprawnionych do głosowania. Stąd w tym przypadku możliwe jest proste przełożenie wielkości głosu powoda na kwestie podjęcia bądź też nie podjęcia uchwały. W sprawie niniejszej, gdyby nawet powód zagłosował przeciwko tej uchwale, co jest irracjonalne zważywszy na to, iż uchwała ta była dla niego korzystna, to i tak zaskarżona uchwała zostałaby przyjęta.

Właściciel lokalu ma możliwość zaskarżenia do Sądu uchwały właścicieli lokali, jeżeli spełniona jest jedna z okoliczności wskazanych w art 25 ustawy, której wykazanie ciąży na powodzie, zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu określoną w art. 6 k.c. W sprawie niniejszej w ocenie Sądu zaskarżonej uchwały nie można zarzucić sprzeczności z przepisami prawa ani z umową właścicieli. Nie narusza ona również zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interesu powoda. Wspólnota podejmując tę uchwałę zrezygnowała z wytaczania procesu właśnie przeciwko powodowi. W tej sytuacji przede wszystkim trudno jest mówić o naruszeniu interesu powoda, bowiem obiektywnie jest to uchwała korzystna dla powoda, podjęta w jego dobrze pojętym interesie.

Jednocześnie nie ma podstaw do stwierdzenia nieważności przedmiotowej uchwały w odniesieniu do ogólnych przepisów kodeksu cywilnego (art. 58 k.c.), bowiem przy podejmowaniu tej uchwały nie nastąpiło naruszenie żadnych przepisów ustaw, nie zmierza ona do obejścia przepisów prawa, ani nie narusza zasad współżycia społecznego. Również roszczenie o ustalenie nieistnienia uchwały podlegało oddaleniu, albowiem w sprawie niniejszej nie można powiedzieć, iż przedmiotowa uchwała nie została przyjęta, a jednocześnie brak jest tak daleko idących naruszeń wymogów formalnych, aby taki wniosek obecnie wyciągnąć. Nadto powód nie wykazał żadnego interesu prawnego w tym zakresie, a zgodnie z art. 189 k.p.c. jest to jedna z przesłanek materialnoprawnych takiego roszczenia.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o treść art. 98 k.p.c. obciążając nimi w całości powoda. Na koszty pozwanej złożyło się:

- wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem w postępowaniu przed Sądem I instancji w kwocie 360,00 zł (§ 8 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie);

- opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł.

Suma tychże kosztów to kwota 377,00 zł o której orzeczono w punkcie II. sentencji wyroku.