

Sygn. akt. I C 503/12

Dnia 16 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Franczak - Opiela

Protokolant : sekr. K. K.

po rozpoznaniu w dniu 8 kwietnia 2013 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Centrum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
w K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Pułaskiego 29 w K.

o uchylenie uchwał

I. uchyła uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej Pułaskiego 29 w K. podjęte na zebraniu właścicieli lokali w dniu 17 marca 2012 roku:

1. o wyborze P. K. na przewodniczącego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej Pułaskiego 29 w K. w dniu 17 marca 2012 roku;
2. o przyjęciu sposobu głosowania według zasady jeden właściciel – jeden głos m.in. nad wnioskiem (...) Centrum sp. z o.o. o zmianę porządku obrad zebrania;
3. o odrzuceniu wniosku o zmianę porządku obrad zebrania;
4. o przyjęciu sposobu głosowania jeden właściciel – jeden głos nad uchwałą numer (...) o przyjęciu sprawozdania finansowego za 2011 rok;
5. uchwałą numer (...) o przyjęciu sprawozdania finansowego za 2011 rok;
6. o przyjęciu sposobu głosowania jeden właściciel – jeden głos nad uchwałą numer (...) o udzieleniu zarządowi absolutorium za 2011 rok;
7. uchwałą numer (...) o udzieleniu zarządowi absolutorium za 2011 rok;
8. o przyjęciu sposobu głosowania jeden właściciel – jeden głos nad uchwałą numer (...) o zatwierdzeniu planu gospodarczego na 2012 rok;
9. uchwałą numer (...) o zatwierdzeniu planu gospodarczego na 2012 rok;
10. o przyjęciu sposobu głosowania jeden właściciel – jeden głos nad uchwałą numer (...) w sprawie ustalenia zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, wpłat na CO, energię elektryczną na częściach wspólnych nieruchomości;
11. uchwałą numer (...) o:

- ustaleniu opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomością wspólną, płatnej z góry do 10 każdego miesiąca za 1 m² pow. użytkowej lokalu w wysokości 1,50 zł,
- ustaleniu opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji z udziału w lokalach (...) w wysokości 1,50 zł,
- ustaleniu opłaty na fundusz remontowy za 1 m² łącznej pow. użytkowej wszystkich lokali tj. 2804,09 m² proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej w wysokości 1,00 zł,
- ustaleniu zaliczki na (...) w wysokości 2,80 zł za 1 m² pow. użyt. lokalu,
- ustaleniu zaliczki na (...) udziału w lokalu (...) w wysokości 2,80 zł,
- ustaleniu zaliczki na energię elektryczną administracyjną w wysokości 0,60 zł/kW jak również energię elektryczną lokali wg odczytów liczników w wysokości 0,60 zł/kW,
- ustaleniu zaliczki na zimną wodę wg ceny producenta 8,10 za m³ oraz dopłatę do wody administracyjnej w wysokości 5,00 zł do lokalu,
- ustaleniu zaliczki na ciepłą wodę w wysokości 16,00 zł za m³,
- ustaleniu zaliczki na wywóz nieczystości stałych w wysokości 6,80 zł od lokalu,
- ustaleniu zaliczki na koszty recepcji w wysokości 5,00 zł za m² liczoną udziałami w pionie klatki schodowej,
- ustaleniu wynagrodzenia Zarządcy w wysokości 2.600,00 zł netto za miesiąc;

II. zasądza od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej Pułaskiego 29 w K. na rzecz powoda (...) Centrum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwotę 2.397 zł (dwa tysiące trzysta dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 503/12

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 16 kwietnia 2013 r.

W pozwie z dnia 27 kwietnia 2012 r. (k. 440) skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Pułaskiego 29 w K., (...) Centrum sp. z o.o. w K. domagała się uchylenia szeregu uchwał Wspólnoty podjętych na zebraniu właścicieli lokali w dniu 17 marca 2012 r., w tym:

1. uchwały o wyborze P. K. na przewodniczącego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej Pułaskiego 29 w K.;
2. uchwały o przyjęciu sposobu głosowania według zasady jeden właściciel - jeden głos m.in. nad wnioskiem (...) Centrum sp. z o.o. o zmianę porządku obrad zebrania;
3. uchwały o odrzuceniu wniosku o zmianę porządku obrad zebrania;
4. uchwały o przyjęciu sposobu głosowania jeden właściciel - jeden głos nad uchwałą numer (...) dotyczącej przyjęcia sprawozdania finansowego za 2011 rok;
5. uchwały numer (...) o przyjęciu sprawozdania finansowego za 2011 rok;
6. uchwały o przyjęciu sposobu głosowania jeden właściciel - jeden głos nad uchwałą numer (...) dotyczącej udzielenia zarządowi absolutorium za 2011 rok;

7. uchwały numer (...) o udzieleniu zarządowi absolutorium za 2011 rok;
8. uchwały o przyjęciu sposobu głosowania jeden właściciel - jeden głos nad uchwałą numer (...) dotyczącej zatwierdzenia planu gospodarczego na 2012 rok;
9. uchwały numer (...) o zatwierdzeniu planu gospodarczego na 2012 rok;
10. uchwały o przyjęciu sposobu głosowania jeden właściciel - jeden głos nad uchwałą numer (...) w sprawie ustalenia zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, wpłat na (...), energię elektryczną na częściach wspólnych nieruchomości;
11. uchwały numer (...) o ustaleniu opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomością wspólną, płatnej z góry do 10 każdego miesiąca za 1 m² pow. użytkowej lokalu w wysokości 1,50 zł, ustaleniu opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji z udziału w lokalach (...) w wysokości 1,50 zł, ustaleniu opłaty na fundusz remontowy za 1 m² łącznej pow. użytkowej wszystkich lokali tj. 2.804,09 m² proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej w wysokości 1,00 zł, ustaleniu zaliczki na (...) w wysokości 2,80 zł za 1 m² pow. użyt. lokalu, ustaleniu zaliczki na (...) udziału w lokalu (...) w wysokości 2,80 zł, ustaleniu zaliczki na energię elektryczną administracyjną w wysokości 0,60 zł/kW jak również energię elektryczną lokali wg odczytów liczników w wysokości 0,60 zł/kW, ustaleniu zaliczki na zimną wodę wg ceny producenta 8,10 za m³ oraz dopłatę do wody administracyjnej w wysokości 5,00 zł do lokalu, ustaleniu zaliczki na ciepłą wodę w wysokości 16,00 zł za m³, ustaleniu zaliczki na wywóz nieczystości stałych w wysokości 6,80 zł od lokalu, ustaleniu zaliczki na koszty recepcji w wysokości 5,00 zł za m² liczoną udziałami w pionie klatki schodowej, a także ustaleniu wynagrodzenia Zarządcy w wysokości 2.600,00 zł netto za miesiąc. Wniosła także o zasądzenie kosztów postępowania (k. 1-12, k. 436-439).

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazała na niezgodność podjętych uchwał z przepisami prawa, a to art. 23 ust. 2 i 2a ustawy o własności lokali poprzez niewłaściwy tryb głosowania - zgodnie z wyjątkiem, że na każdego właściciela przypada jeden głos podczas gdy zastosowana winna być zasada, zgodnie z którą uchwały w sprawach dotyczących wspólnot mieszkaniowych podejmowane są większością głosów właścicieli liczoną według wielkości udziałów. W ocenie powodowej spółki nie wystąpiły okoliczności uzasadniające odstępianie od zasady zwłaszcza, że nie było stosownego wniosku właścicieli reprezentujących co najmniej 1/5 udziałów. Nie został również spełniony warunek, by suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie wynosiła 1, jak także warunek by większość udziałów należała do jednego właściciela. Brak zaskarżenia pozostałych uchwał podjętych na tym samym zabieraniu powódka uzasadniała tym, iż - wprawdzie również i one zostały podjęte z naruszeniem art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, niemniej przez fakt, iż zostały one uchwalone jednogłośnie, nie wpływały na prawa powódki jako członka wspólnoty.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa powołując się na uchybienie terminowi zawitemu do jego zainicjowania. Wskazała, iż w uwzględnieniu żądania grupy właścicieli lokali posiadających łącznie ponad 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej, głosowanie nad zaskarżonymi uchwałami odbyło się według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, a to wobec faktu, iż większość udziałów w nieruchomości wspólnej należy do podmiotów powiązanych - spółki (...) sp.j. oraz (...) Centrum sp. z o.o., które można traktować jako jednego właściciela. Stosowne wnioski o głosowanie nad uchwałami według zasady jeden właściciel 1 głos dotyczyły każdego głosowania nad uchwałami, przebieg zebrania został zaś utrwalony w protokole z zebrania. Z uwagi na złożony wniosek, w trakcie zebrania przed podjęciem każdej uchwały weryfikowano jedynie czy właściciele lokali posiadających łącznie ponad 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej w dalszym ciągu popierają złożony wniosek i wnioskują o głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. W tym celu właściciele podpisali tzw. listy do głosowania wyrażając wolę poparcia wniosku o zmianę sposobu głosowania, wbrew twierdzeniom powódki dokumenty te nie były uchwałami, a jedynie wnioskami potwierdzającymi wolę właścicieli sposobu głosowania. Pozwana wskazała nadto na nadużycie prawa powołując się na fakt, iż strona powodowa dąży

do podważenia przedmiotowych uchwał nie licząc się z wolą i interesem właścicieli większości lokali. Domagała się także zasądzenia kosztów postępowania (k. 75-80).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Wspólnota Mieszkaniowa Pułaskiego 29 w K. powstała w wyniku ustanowienia odrębnej własności lokali w budynku stanowiącym hotel uzdrowskiowy C. Centrum położonym na nieruchomości stanowiącej własność powodowej spółki. (...) Centrum sp. z o.o. w K. jest największym udziałowcem we Wspólnocie reprezentującym 47,708% udziałów; wspólnotę reprezentują nadto właściciele i współwłaściciele 31 lokali.

Przy zbyciu pierwszego lokalu w dniu 7 marca 2006 r. został ustanowiony zarząd nieruchomością wspólną, który na pierwsze pięć lat powierzono powodowej spółce (...), w tym S. C. i J. C. (1). Sposób wykonywania zarządu nieruchomością nie zawsze uwzględniał interesy pozostałych współwłaścicieli dlatego ostatecznie na zebraniu właścicieli lokali w dniu 28 marca 2007 r. podjęta została uchwała w sprawie powołania nowego, obecnego zarządu w osobach P. K., J. B. i J. S..

Powództwo powodowej spółki i Przedsiębiorstwa (...) spółka jawna w M. (dalej (...) sp.j. w M.) o uchylenie przedmiotowej uchwały zostało prawomocnie oddalone wyrokiem tut. Sądu z dnia 31 października 2007 r. w sprawie o sygn. I C 367/07, utrzymanym następnie wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie w sprawie o sygn. I ACa 108/08. Skarga kasacyjna wniesiona do Sądu Najwyższego w sprawie o sygn. III CSK 355/08 została oddalona (okoliczności bezsporne).

S. C. i J. C. (2) są wyłącznymi współnikami (...) sp.j. w M., która dysponuje 13,347% udziałów we Wspólnocie. Umowami z dnia 2 marca 2007 r. i 22 marca 2007 r. J. C. (2) i S. C. darowali synom - odpowiednio M. C. (1) i R. C. - po 513 z posiadanych 633 udziałów w powodowej spółce. Prezesem zarządu powodowej spółki jest obecnie R. C., zastępcą - M. C. (2), a jej prokurentem S. C..

(dowód: lista współników (...) Centrum sp. z o.o. k. 158, odpis (...) sp.j. w M. k. 54-61, odpis (...) Centrum sp. z o.o. k. 99-104, zeznania I. K. 01:19:44, J. C. (2) 02:12:31)

Pomiędzy udziałowcami większościowymi - (...) sp. z o.o. w K. i (...) sp.j. w M., a mniejszościowymi (dysponującymi łącznie przeszło 30% udziałów), od lat zachodzą nieporozumienia na tle wykonywania uprawnień związanych z udziałem we Wspólnocie i sposobem wykonywania zarządu, w następstwie czego z obu stron inicjowane są liczne postępowania sądowe (okoliczności bezsporne).

W związku z konfliktem na tle przekazania zarządu, od stycznia 2008 r. ustanowiony został zarząd przymusowy wspólnoty w osobie inż. J. P., który przy przejęciu stwierdził szereg nieprawidłowości w jej funkcjonowaniu, w tym brak uchwał związanych z zarządem nieruchomością, braki i nieporządek w dokumentacji oraz wynikające z tego narastające zaległości finansowe Wspólnoty.

Od końca 2007 r. nowy zarząd Wspólnoty podejmował przeciwko powodowej spółce konsekwentne kroki celem wyegzekwowania należności wynikających z utrzymania należących do niej lokali. Większość członków Wspólnoty posiadających mniejszościowe udziały w nieruchomości, w ramach wspólnego porozumienia, podejmowała działania nieakceptowane przez powodowe spółki. Właściciele ci paraliżowali inicjatywy działających wspólnie spółek (...), marginalizując ich wpływ na zarząd nieruchomością wspólną. Od 2011 r. spółka (...) bezskutecznie próbowała przeforsować kwestię likwidacji recepcji, której utrzymanie generowało wysokie koszty.

(dowód: pismo zarządcy przymusowego J. P. skierowane do Sądu Rejonowego w Muszynie Wydział I Cywilny w M. k. 469-473, protokół przejęcia dokumentacji technicznej budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przez J. P. od S. C. k. 475, protokół przekazania z dn. 8.01.2008 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową, w imieniu której występowała B. Ż. - księgowa przejmującemu J. P. k. 474, pismo członków Zarządu Wspólnoty skierowanego do Zarządu C. Centrum z dn. 7.09.2007 r. k. 476, pismo Prezesa Zarządu C. Centrum R. C. do P. K. z dn. 12.09.2007 r. k. 477, pismo Członków

Zarządu Wspólnoty z dn. 18.09.2007 r. skierowanego do Zarządu C. Centrum w sprawie wydania dokumentów k. 478, pismo z dn. 7.12.2007 r. skierowane do Wspólnoty Mieszkaniowej przez Prezesa Zarządu C. Centrum k. 479, wezwanie członków Zarządu Wspólnoty z dn. 6.11.2007 r. skierowane do Prezesa Zarządu C. Centrum w sprawie przekazania dokumentów k. 480, pismo Członków Zarządu C. Centrum z dn. 28.12.2007 r. skierowane do Wspólnoty Mieszkaniowej k. 481, zeznania E. B. 00:45:26, I. K. 01:26:57, A. G. 00:34:0, 01:18:07, P. K. 02:31:47)

Na dzień 29 lutego 2012 r. strona powodowa nie miała zaległości za lata 2006-2007 r.; za okres ten zadłużonych pozostawało 15 lokali, w tym lokale należące wówczas do obecnej żony P. K. oraz J. B.. Podczas gdy suma zaległości za te lata przekraczała 100.000 zł, mimo wielokrotnych inicjatyw ze strony większościowych właścicieli, nowy zarząd wspólnoty zaniechał dochodzenia wynikających z tego zaległości od pozostałych członków wspólnoty; ostatecznie wierzytelności te uległy przedawnieniu. Równocześnie po zmianie zarządu Wspólnota dochodziła od powodowej spółki zapłaty różnych wierzytelności. W konsekwencji zainicjowanych przez nowy zarząd procesów sądowych, część należności została zasądzona. Na mocy ugody zawartej przed tut. Sądem w sprawie o sygn. I C 317/10 strona powodowa zobowiązała się zapłacić na rzecz Wspólnoty kwotę 25.000 zł; zawarcie ugody skutkowało umorzeniem wszelkich roszczeń, które powstały pomiędzy stronami do 31 grudnia 2009 r.

W dniu 28 września 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę w przedmiocie ugodowego rozliczenia zaległości z sald za lata 2006-2007 oraz przyznania rekompensat dla właścicieli, którzy w tych latach dokonywali wpłat, w maksymalnej kwocie po 6.000 zł. Powołując się na treść ugody zawartej z powodową spółką w sprawie I C 317/10, Wspólnota nie wypłaciła jej rekompensaty. Uchwała została przez stronę powodową zaskarżona do tut. Sądu, a postępowanie pozostaje w toku.

(dowód: zestawienie zaległości na dzień 29.02.2012 r. k. 518-522, odpis uchwały nr 7/2012 z dn. 18.09.2012 r. k. 519-522, protokół rozprawy z dn. 26.04.2011 r. w sprawie tut. Sądu I C 317/10 i ugody zawartej na tej rozprawie k. 523-524, zeznania A. G. 00:02:44, 00:50:55, 01:45:00, E. B. 00:44:00, J. C. (2) 02:12:31, P. K. 02:31:47, 03:27:46, J. B. 03:58:35)

W dniu 17 marca 2012 r. odbyło się roczne zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej Pułaskiego 29 w K.. Zebranie poprzedziło zgłoszenie przez powodową spółkę wniosku o uzupełnienie porządku obrad poprzez odwołanie dotychczasowego zarządu, wybór członków nowego, a nadto likwidację recepcji w budynku oraz określenie sposobu zapewnienia właściwego dozoru i ochrony.

Obrady poprzedził m.in. wybór przewodniczącego zebrania, na którego zgłoszone zostały dwie kandydatury P. K. i M. C. (1). Z powołaniem się okoliczność, iż dwie spółki (...) są wzajemnie ze sobą powiązane, wybór przewodniczącego zebrania odbył się systemem głosowania jeden właściciel jeden głos. Przy reprezentacji 24 właścicieli lokali, za kandydaturą P. K. głosowało 17 osób, przeciw 3 osoby, 2 osoby wstrzymały się od głosu; za kandydaturą M. C. (1) głosowały odpowiednio 2 osoby, przeciw - 17 z 3 głosami sprzeciwu. W dalszej kolejności debatowana była kwestia nieuregulowanych zaległości poszczególnych właścicieli za lata 2006 i 2007, po czym przewodniczący przedstawił wniosek mniejszościowych właścicieli lokali wspólnoty w sprawie przyjęcia sposobu głosowania w trybie jeden właściciel jeden głos. Za przyjęciem wniosku głosowała ponad 1/5 właścicieli lokali, którzy dysponowali łącznie 25,968% głosów. Udziały głosujących przeciw wynosiły 61,055% głosów, w związku z czym zaprotokołowano przyjęcie wniosku.

Wszystkie uchwały podejmowane na zebraniu zostały podjęte w systemie głosowania jeden właściciel - jeden głos, przy czym głosowanie kolejnych punktów każdorazowo poprzedzało głosowanie weryfikujące sposób głosowania w systemie jeden właściciel jeden głos. W ten sposób odrzucony został wniosek powodowej spółki (...) o zmianę porządku obrad poprzez wprowadzenie do głosowania projektów dwóch zaproponowanych wcześniej uchwał (za głosowały 3 osoby, przeciw 19, wstrzymały się 2 osoby) oraz likwidację obsługi recepcji budynku (za głosowały 2 osoby, 20 osób przeciw, wstrzymały się 2 osoby), przyjęto zaś uchwałę nr 1/2012 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2011 rok (za - 20 osób, przeciw 2 i wstrzymujących - 2), uchwałę nr 2/2012 o udzieleniu zarządowi absolutorium za 2011 rok (za 19 osób, przeciw 3 osoby, wstrzymały się 2 osoby), uchwałę nr 3/2012 o zatwierdzeniu

planu gospodarczego na 2012 rok (za głosowało 21 osób, przeciw - 2 osoby, 1 osoba się wstrzymała). Przy głosach 22 głosach aprobujących (przy 2 głosach sprzeciwu), przyjęta również została uchwała nr 4/2012 o ustaleniu opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomością wspólną, płatnej z góry do 10 każdego miesiąca za 1 m² pow. użytkowej lokalu w wysokości 1,50 zł, ustaleniu opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji z udziału w lokalach (...) w wysokości 1,50 zł, ustaleniu opłaty na fundusz remontowy za 1 m² łącznej pow. użytkowej wszystkich lokali tj. 2.804,09 m² proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej w wysokości 1,00 zł, ustaleniu zaliczki na (...) w wysokości 2,80 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, ustaleniu zaliczki na (...) udziału w lokalu (...) w wysokości 2,80 zł, ustaleniu zaliczki na energię elektryczną administracyjną w wysokości 0,60 zł/kW jak również energię elektryczną lokali według odczytów liczników w wysokości 0,60 zł/kW, ustaleniu zaliczki na zimną wodę według ceny producenta 8,10 za m³ oraz dopłatę do wody administracyjnej w wysokości 5,00 zł do lokalu, ustaleniu zaliczki na ciepłą wodę w wysokości 16,00 zł za m³, ustaleniu zaliczki na wywóz nieczystości stałych w wysokości 6,80 zł od lokalu, ustaleniu zaliczki na koszty recepcji w wysokości 5,00 zł za m² liczoną udziałami w pionie klatki schodowej oraz ustaleniu wynagrodzenia Zarządcy w wysokości 2.600,00 zł netto za miesiąc.

(dowód: zawiadomienie zarządu wspólnoty o zebraniu w dn. 17.03.2012 r. k. 20, pismo C. Centrum z dn. 13.03.2012 r. skierowane do zarządcy nieruchomości k. 21-24, protokół zebrania Wspólnoty w dn. 17.03.2012 r. k. 25-34, wniosek właścicieli lokali o przyjęcie sposobu głosowania wraz z listą do głosowania jeden właściciel jeden głos k. 35-36, uchwały nr 1/2012- (...) wraz z uchwałami o przyjęcie głosowania według zasady jeden właściciel jeden głos k. 37-53, zeznania E. B. 00:18:27, I. K. 01:19:25, 01:26:57)

Aktualnie spółka (...) nie ma wpływu na zarządzanie wspólnotą, gdyż od momentu powołania nowego zarządu Wspólnoty jest przegłosowywana w systemie głosowania jeden właściciel - jeden głos z powołaniem na okoliczność, iż z uwagi na wzajemne powiązania spółek (...), traktować je należy jako jednego właściciela. Nieprawomocnymi wyrokami tut. Sądu w sprawach o sygn. I C 565/11 z dnia 28 stycznia 2013 r. i sygn. I C 542/11 z dnia 14 lutego 2013 r. Sąd uchylił uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej podjęte na zebraniach odpowiednio w latach 2009 i 2011. Prawomocnym wyrokiem w sprawie o sygn. I C 464/10 uwzględniając powództwo powodowej spółki, tut. Sąd uchylił uchwały Wspólnoty z dnia 27 marca 2010 r. (okoliczności bezsporne).

Powyższy stan faktyczny był zasadniczo bezsporny, a Sąd ustalił go na podstawie zebranych w sprawie dokumentów, w tym dokumentacji Wspólnoty, a także zeznań świadków oraz przedstawicieli pozwanej.

Zeznania świadków i przedstawicieli pozwanej miały pomocnicze znaczenie w sprawie. Zeznania te znajdowały odzwierciedlenie w przedłożonej do akt dokumentacji i posłużyły Sądowi do weryfikacji ustaleń związanych z funkcjonowaniem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej na przestrzeni ostatnich lat. Z tego względu brak było podstaw by odmówić im wiarygodności. Szczegółowe zeznania świadków, w tym E. B., I. K. i J. C. (2) - jako osób związanych z powodową spółką oraz przedstawicieli ze strony pozwanej: A. G., J. B. i P. K. - zakreśliły tło konfliktu istniejącego pomiędzy właścicielami-członkami Wspólnoty oraz trudności z ostatecznym uregulowaniem spornych kwestii związanych ze wzajemną współpracą; odmienności w ich treści odnosiły się wyłącznie do odmiennej interpretacji bezspornych faktów.

Sąd oddalił wniosek dowodowy o przesłuchanie świadków zawnioskowanych w piśmie pozwanego z dnia 11 stycznia 2013 r. zgłoszony przez pełnomocnika pozwanej na okoliczność pracy i funkcjonowania zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, przebiegu zebrania i wniosków składanych przez właścicieli, możliwości dochodzenia roszczeń wspólnoty z lat 2006-2007 oraz dochodzenia roszczeń przez zarząd Wspólnoty. Tak sformułowana, ogólna teza dowodowa nie mogła być przedmiotem dowodzenia w świetle 258 k.p.c. zwłaszcza w sytuacji, gdy okoliczności te wynikały z załączonych do sprawy, niekwestionowanych dokumentów.

Z uwagi na nieusprawiedliwione niestawiennictwo przedstawiciela strony powodowej M. C. (1) (art. 214¹ § 1 k.p.c.), Sąd pominął dowód z jego przesłuchania w charakterze strony.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie zostały spełnione formalne wymogi dla skutecznego wniesienia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty. Zgodnie bowiem z treścią art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej ustawa), właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli. Odnosząc powyższe do okoliczności niniejszej sprawy, w sytuacji gdy zaskarżone uchwały zostały podjęte na zebraniu w dniu 27 marca 2012 r. a powództwo wniesiono w dniu 27 kwietnia 2012 r., termin ów został zachowany.

Przechodząc do merytorycznej zasadności zgłoszonego powództwa, stosownie do art. 25 ustawy, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli albo, jeśli uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Niezgodność uchwały z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja jej treści z przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego, w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niezgodność ta może wynikać przy tym nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia.

W ocenie Sądu Okręgowego, przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, iż przedmiotowe uchwały zostały podjęte niezgodnie z przepisami dotyczącymi trybu podejmowania uchwał, w szczególności z art. 23 ust. 2a ustawy. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwie 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. Dalsze rozważania poprzedzić należy stwierdzeniem, iż zasadniczy tryb głosowania we wspólnotach mieszkaniowych określa przepis art. 23 ust. 2 ustawy, zgodnie z którym uchwały właścicieli zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Ustawa wprowadza zatem, jako zasadę, liczenie głosów według wielkości udziałów we wspólnocie, głosowanie zaś według reguły jeden właściciel jeden głos dopuszcza tylko w drodze wyjątku, którego nie można interpretować rozszerzająco.

Uzasadniając swe stanowisko, pozwana Wspólnota podnosiła, iż faktyczny układ relacji zawodowo-rodzinych w spółkach (...) sp.j. w (...) spółka z o.o. w K. uzasadniał przyjęcie sposobu liczenia głosów przewidzianego w art. 23 ust. 2a ustawy. Z faktu, iż większość udziałów w nieruchomości wspólnej należy do podmiotów ze sobą powiązanych, pozwana Wspólnota wywodziła, iż spółki te należy traktować jako jednego właściciela.

Stanowiska takiego Sąd Okręgowy nie podziela.

Niewątpliwie obydwie spółki pozostają powiązane rodzinnie, jedyni wspólnicy (...) sp.j. posiadają bowiem mniejszościowe udziały w powodowej spółce. W świetle ustaleń faktycznych, nie budzi także wątpliwości, iż działania obydwu spółek pozostają symetryczne w tym sensie, iż obie reprezentują analogiczne interesy we Wspólnocie. Poza jednak twierdzeniem, iż wzajemnego powiązania spółek upatrywać należy w częściowej tożsamości personalnej ich władz, pozwana nie wyjaśniła bliżej podstawy swojego stanowiska w tym zakresie. W szczególności brak jest podstaw do przyjęcia, iż którakolwiek ze spółek pozostaje w stosunku dominacji lub zależności w stosunku do drugiej z nich w rozumieniu przepisów kodeksu spółek handlowych. Zgodnie bowiem z treścią art. 4 § 1 pkt 4 lit. e) k.s.h., spółką dominującą jest m.in. spółka handlowa w przypadku gdy dysponuje ona bezpośrednio lub pośrednio większością głosów w spółce osobowej zależnej, także na podstawie porozumień z innymi osobami. Przepis ten zakłada zatem przewagę głosów w osobowej spółce zależnej, co nie ma miejsca w niniejszej sprawie, niewątpliwie bowiem większościowi udziałowcy kapitałowej spółki (...) w ogóle nie dysponują prawem głosu w spółce (...) sp.j. w M.. Fakt dominacji wyprowadzany z treści przepisów kodeksu spółek handlowych nie dotyczy zatem sytuacji w której część członków zarządu jednej spółki jest udziałowcami innej; bez znaczenia w tym względzie pozostaje również kwestia prokury, która jak wynika z KRS, dla skutecznego składania oświadczeń w imieniu spółki wymaga współdziałania

z członkiem zarządu (k. 101). Wbrew twierdzeniom pozwanej, kwestia ta nie była także podstawą rozstrzygnięcia w sprawie o sygn. I C 367/07, w której rozstrzygał Sąd Najwyższy. Jak wynika z uzasadnienia rozstrzygnięcia zaaprobowanego przez Sąd Najwyższy w sprawie o sygn. III CSK 355/08, podstawą oddalenia powództwa było uwzględnienie zarzutu nadużycia prawa, co jednak istotnie Sąd Najwyższy przyznał, iż jakkolwiek przed marcem 2007 r. występowało powiązanie obu spółek, o tyle dokonane w tym czasie darowizny udziałów ostatecznie zmieniły tę relację.

W tej sytuacji Sąd uznał, iż również w dacie podjęcia zaskarżonych uchwał nie było sytuacji która uzasadniałaby zastosowanie przepisu art. 23 ust. 2a ustawy, a więc takiej w której powiązania osobowe obu spółek, działające w obrocie jako odmiennie, wyodrębnione podmioty, uzasadniały traktowanie ich jako właściciela większościowego dysponującego udziałami przekraczającymi 50%. W sprawie poza sporem pozostawała zaś kwestia, iż suma udziałów w nieruchomości wspólnej odpowiada jednostce. W tym stanie rzeczy Sąd uznał, iż nie istniały opisane w art. 23 ust. 2a ustawy przesłanki do przyjęcia przy głosowaniu nad podejmowanymi uchwałami zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Wobec podjęcia skarżonych uchwał z naruszeniem art. 23 ust. 2 i 2a ustawy zaistniały zatem przewidziane w art. 25 ust. 1 te same przesłanki do ich zaskarżenia i - w konsekwencji - do ich uchylecia.

Wskazać również należy, iż niewątpliwie relacje pomiędzy właścicielami tworzącymi pozwaną Wspólnotę, od początku jej istnienia były nieprawidłowe, rzutując w ten sposób na sposób jej funkcjonowania nierzadko wymagającego interwencji sądu, niemniej jednak w ocenie Sądu, zgłoszonego przez powódkę roszczenia nie można analizować w kontekście nadużycia prawa. Przepis art. 5 k.c. znajduje zastosowanie w sytuacji, gdy osobie uprawnionej przysługuje określone prawo podmiotowe, lecz w świetle oceny danego stanu faktycznego i przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej korzystanie przez nią z tego prawa pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego lub ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. W zaistniałych we Wspólnocie stosunkach własnościowych, trudno zainicjowaniu powództwa stanowiącego jedyny skuteczny środek ochrony interesów, przeciwstawić sprzeczność z tymi zasadami w sytuacji gdy ochrona w postaci zaskarżania uchwał, została ustanowiona nie tylko w interesie wspólnoty mieszkaniowej i nieruchomości wspólnej jako całości, ale również w interesie konkretnego, indywidualnego choćby, właściciela.

Niezależnie od tego nawet w przypadku przyjęcia, iż działania spółek zmierzające do uchylecia zaskarżonych uchwał stanowią z ich stroną formę nadużycia prawa, co uzasadnia traktowanie ich jako jeden podmiot w rozumieniu art. 23 ust. 2a ustawy, nie prowadzi do oddalenia powództwa w tym zakresie. Twierdzenia takie uznać bowiem należałoby za nieuprawnione w sytuacji gdy sama Wspólnota prawa tego - względem powodowej spółki - nadużywa. W okolicznościach niniejszej sprawy nie można bowiem pominąć jawnego różnicowania sytuacji spółki (...) względem pozostałych właścicieli, choćby w kontekście podjętych w stosunku do niej działań mających na celu wyegzekwowanie zaległości za lata 2006-2007, w sytuacji rezygnacji takiej inicjatywy względem pozostałych właścicieli, w tym również właścicieli będących osobami bliskimi dla członków obecnego zarządu. W tym zakresie nie stanowi wystarczającego uzasadnienia okoliczność, iż zarząd nie dysponował w tym względzie stosowną uchwałą Wspólnoty. Zarząd kieruje bowiem bieżącymi sprawami wspólnoty i bez potrzeby uzyskania uprzedniej zgody Wspólnoty, może w jej imieniu skutecznie dochodzić należności na drodze sądowej (art. 21 ust. 1 i 2 ustawy). Nie można również pomijać, iż powodowa spółka jest największym udziałowcem we Wspólnocie, a pomimo tego, iż pokrywa koszty związane z jej utrzymaniem w stosunku do udziałów jakimi dysponuje, z racji wspólnego porozumienia mniejszościowych udziałowców, praktycznie pozbawiona jest ona jakiegokolwiek wpływu w kwestiach zasadniczych, dotyczących bieżącego funkcjonowania Wspólnoty. Wszelkie inicjatywy podejmowane przez powodową spółkę w tych kwestiach, jak np. koncepcje prowadzące do zmniejszenia bieżących kosztów funkcjonowania Wspólnoty, są przez Wspólnotę odrzucane przy czym - jak wynika z zeznań P. K. - wynika to ze styku sprzecznych interesów określonych grup właścicieli. Nie ma zatem usprawiedliwienia dla tego typu działań, zwłaszcza w sytuacji gdy interesy grupy właścicieli przedkładane są nad interes samej Wspólnoty. W tym kontekście nie można pomijać, iż głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należytym stanie, temu zaś celowi służy prawidłowe zarządzanie nieruchomością i konsekwentne dyscyplinowanie przez zarządzającego

wszystkich właścicieli lokali, w tym zwłaszcza tych, którzy wstrzymują się z ponoszeniem niezbędnych kosztów na wspólną nieruchomość.

Niezależnie od powyższego, w ocenie Sądu, bezprzedmiotowe było podejmowanie uchwał w przedmiocie przyjęcia głosowania według zasady jeden właściciel - jeden głos. Z wyraźnej treści przepisu art. 23 ust. 2a ustawy wynika bowiem, iż przyjęcie takiego sposobu głosowania nie jest wówczas uzależnione od podjęcia uchwały w tym przedmiocie i następuje niejako automatycznie, o ile tylko spełniona jest choćby jedna ze wskazanych wyżej przesłanek, a właściciele posiadający łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej zgłoszą takie żądanie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 r., sygn. IV CK 129/05, LexPolonica nr 390119). Skoro zbędne w tym zakresie było podejmowanie przedmiotowych uchwał, również i one, niezależnie od wadliwości w sposobie ich podjęcia - o czym wyżej - podlegały uchyleniu.

W ocenie Sądu również wybór przewodniczącego zebrania Wspólnoty w sposób nierespektujący obowiązujące zasady sposobu głosowania, jest wystarczającą podstawą do jej uchylenia. W sytuacji bowiem, gdy przepis art. 25 ustawy niezgodność uchwały z przepisami prawa wiąże również z uchybieniami proceduralnymi, wbrew stanowisku pozwanej, kwestia ta nie ma tylko li charakteru organizacyjnego. Stąd też w sytuacji, gdy kwestia wyboru przewodniczącego była tak ważką dla przebiegu zebrania, iż została poddana pod głosowanie, w sytuacji gdy nie było żądania właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości, uchwała w tej sprawie podlegała uchyleniu jako podjęta z uchybieniem obowiązujących przepisów.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w pkt I sentencji.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, Sąd zasądził od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Pułaskiego 29 w K. kwotę 2.397 zł tytułem kosztów postępowania. Na zasadzoną kwotę złożyła się kwota 180 złotych ustalona na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa (17 zł), a nadto opłata od pozwu (2.200 zł).