

**Sygn. akt: I C 1454/12**

23 września 2013r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Franczak - Opiela

Protokolant: sekr. K. K.

po rozpoznaniu w dniu 23 września 2013r. w Nowym Sączu  
na rozprawie

sprawy z powództwa D. M. i M. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej "Ulica (...) w C."

o ustalenie nieistnienia uchwały ewentualnie o uchylenie uchwały

I. **oddala powództwo,**

II. **zasądza od powodów D. M. i M. M. solidarnie na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej "Ulica (...) w C." kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem kosztów postępowania.**

Sygn. akt I C 1454/12

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 23 września 2013 r.**

W pozwie z dnia 26 października 2012 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ulica (...), D. M. i M. M. domagali się ustalenia nieistnienia uchwały Wspólnoty nr 5/2012 z dnia 4 września 2012 r. jako podjętej bez wymaganej większości głosów, ewentualnie jej uchylenie z powodu niezgodności z prawem (k. 1-6, k. 93-95, k. 138-140).

W uzasadnieniu żądania wskazali, iż zaskarżona uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, mimo to do chwili zainicjowania postępowania, nie zostali zawiadomieni o jej treści, a samą wiadomość o zmianie dotychczasowego zarządu powzięli w dniu 8 października 2012 r. Podali, że przedmiotowa uchwała nie wskazywała wysokości udziałów uniemożliwiając tym samym ustalenie czy została podjęta przy wymaganej do tego większości; część z członków Wspólnoty nie wyraziła zgody na wybór osób wymienionych w zaskarżonej uchwale jako członków zarządu Wspólnoty, część zaś wskazała, że pomimo nakreślenia w odpowiednim miejscu swoich podpisów, nie znała rzeczywistej jej treści, co wynikało z tego, że równocześnie dostarczany był regulamin porządku domowego z zapewnieniem, że złożenie podpisu stanowi jedynie potwierdzenie jego otrzymania.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa powołując się na uchybienie terminowi zawitemu do jego zainicjowania, ewentualnie w razie nieuwzględnienia tego zarzutu - oddalenie powództwa jako nieuzasadnionego i opartego na nieprawdziwych twierdzeniach. Domagała się nadto zasądzenia kosztów postępowania (k. 48-51, k. 118-121).

Podniosła, iż fakt podjęcia przedmiotowej uchwały był znany tym członkom Wspólnoty z którymi możliwy był kontakt, a jej proponowana treść była uwidoczniona nad miejscami przeznaczonymi na podpisy właścicieli. W dniu poprzedzającym przyjęcie uchwały członkowie poprzedniego zarządu złożyli pisemne oświadczenia o rezygnacji z pełnionych funkcji, przy czym oświadczenia te, jako potwierdzenie zapoznania się z ich treścią, podpisał również powód. Kopia zakwestionowanej uchwały została dostarczona wszystkim członkom i wywieszona na ogólnodostępnej

tablicy do 16 września 2012 r.; nie była to jednak, dołączona do pozwu, kopia niepełna. Wskazała nadto na nieprawdziwość twierdzeń jakoby część z głosujących nie wyrażała zgody na wybór członków zarządu bądź nie otrzymała kopii uchwały. Akt ten zapadł wymaganą do tego większością, zaasygnowaną oryginalnymi podpisami wszystkich właścicieli lokali biorących udział w głosowaniu.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

D. M. i M. M. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w C.. Jako współwłaściciele wyodrębnionego lokalu są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w której reprezentowani są 74 z 1.000 udziałów (okoliczności bezsporne).

W dniu 1 września 2012 r. miało miejsce nadzwyczajne zebranie ogółu właścicieli Wspólnoty zwołane z inicjatywy zarządu, w trakcie którego jego dotychczasowi członkowie L. H. i G. S. zapowiedzieli swoje rezygnacje z dotychczas pełnionych funkcji - po zakończonych w najbliższych dniach przeglądach gazowych. Równocześnie padły pierwsze propozycje co do składu nowego zarządu z założeniem jednoosobowej reprezentacji każdej z czterech klatek należących do Wspólnoty; zaproponowano wówczas kandydaturę M. M., M. D. oraz P. C. i P. K.. Ze względu na brak pisemnej rezygnacji, głosowanie w przedmiocie wyboru nowego zarządu nie zostało w tym dniu przeprowadzone.

W dniu 3 września 2012 r. członkowie dotychczasowego zarządu złożyli pisemne oświadczenia o swojej rezygnacji, o treści których powiadomieni zostali indywidualnie obecni w tym dniu członkowie Wspólnoty, w tym M. M..

(dowód: oświadczenia w sprawie rezygnacji z funkcji członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej L. H. i G. S. z dn. 3.09.2012 r. k. 53-54, zeznania powódki 00:31:08 i powoda 00:47:10, P. C. 00:55:16, L. D. 00:37:28, M. D. 00:14:40)

W związku z pisemną rezygnacją, w późnych godzinach wieczornych 4 września 2012 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów przeprowadzone zostało głosowanie nad składem nowego zarządu w osobach M. H., P. C. i P. K. -objęte treścią uchwały o nr 5/2012, ostatecznie bowiem M. M. i M. D. nie zgłosili w tym zakresie deklaracji. Głosowanie polegało na tym, iż członkowie Wspólnoty otrzymali do podpisania cztery egzemplarze jednobrzmiącego projektu uchwały o poddanym pod głosowanie składzie zarządu - z załączonym poniżej proponowanej treści, pełnym składem członkowskim Wspólnoty wraz z wyszczególnionymi udziałami oraz opcją do wyboru: za, przeciw uchwale lub wstrzymującą się od głosu; początkowo głosy zbierali osobiście kandydaci, później jednak małżonkowie zainteresowanych L. H. i M. K..

W głosowaniu brali udział reprezentanci 9 z wszystkich 13 lokali, przy czym wszyscy - w tym również D. M. - bez zastrzeżeń głosowali za podjęciem uchwały. Przedmiotowa uchwała została ostatecznie podjęta większością 700 z 1.000 ogółu udziałów, a jej treść została wywieszona na ogólnodostępnej tablicy ogłoszeń; osobom nieobecnym przy głosowaniu została przesłana za pośrednictwem poczty elektronicznej.

(dowód: uchwała nr 5/2012 z dn. 4.09.2012 r. w sprawie powołania na członków zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej M. H., P. C., P. K. k. 52, zeznania powódki 00:23:03 i powoda 00:51:50, P. C. 01:00:00, T. S. 01:06:39, L. D. 00:37:28)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów, w tym dokumentacji Wspólnoty których - poza dołączoną do pozwu niepełną kserokopią zaskarżonej uchwały - autentyczność i moc dowodowa nie była przez żadną ze stron kwestionowana, nie budziła też wątpliwości Sądu a także w oparciu o przeprowadzone dowody osobowe.

Istotne znaczenie miały zeznania L. D., który szczegółowo opisał okoliczności w jakich przeprowadzane było kwestionowane głosowanie w dniu 4 września 2012 r. Świadek w sposób kategoryczny wskazał, iż był zapoznany z tematyką głosowania, przyznał także, iż w karcie głosowania zostały też dokładnie sprecyzowane przysługujące głosującym udziały, co znalazło pełne odzwierciedlenie w przedłożonej do akt dokumentacji w postaci karty wzorów podpisów członków zarządu wybranych na podstawie zaskarżonej uchwały wraz z odpisem tejże uchwały - złożonych w dniu 7 września 2012 r. do Banku (...) S.A. w N., prowadzącego rachunek bankowy Wspólnoty (k. 125-126) stąd też

brak było podstaw do kwestionowania ich wiarygodności. Na tym tle drugorzędne znaczenie w sprawie miały zeznania innego członka Wspólnoty M. D.; poza ogólnymi informacjami w sprawie i lakonicznym stwierdzeniem, że świadomie nie zagłosowałby za kwestionowaną uchwałą, świadek nie pamiętał okoliczności głosowania w dniu 4 września 2012 r.

Na tym tle zeznania stron, w tym powodów: D. M. i M. M. oraz przedstawicieli obecnego zarządu strony pozwanej: P. C. i T. S. - określiły tło konfliktu istniejącego pomiędzy właścicielami - członkami Wspólnoty na tle wyboru jej reprezentantów; odmienności w ich treści dotyczyły jedynie interpretacji jego przyczyn. W zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia D. M. przyznała, iż w dniu 4 września 2012 r. nie zapoznała się z treścią podpisywanego dokumentu, a o treści podjętej ostatecznie uchwały dowiedziała się w późniejszym czasie z tablicy ogłoszeń.

Postanowieniem z dnia 4 lipca 2013 r. tut. Sąd oddalił wniosek powodów o zabezpieczenie dowodu z przesłuchania świadka J. S. zgłoszony na okoliczność uchybień w przedmiocie zawiadomienia właścicieli lokali o zebraniu albowiem wniosek ten był spóźniony, a nadto dowód ten był nieprzydatny do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd oddalił wniosek powodów o dopuszczenie dokumentów w postaci zawiadomienia o zebraniu odbyłym w kwietniu 2013 r. oraz treści podjętych uchwał (wraz z listami do głosowania) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2012 rok, przeznaczenia wyniku finansowego za 2012 rok, sprawozdania z działalności zarządu za ten rok, udzielenia zarządowi absolutorium i planu gospodarczego na rok 2013 a także kopii deklaracji CIT-8 bowiem dokumenty te nie miały związku z postępowaniem.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W rozpatrywanej sprawie powodowie domagali się ustalenia nieistnienia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej której są członkami - w przedmiocie powołania nowego składu zarządu, w razie zaś stwierdzenia jej istnienia - uchylenia tejże uchwały.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do żądania ustalenia nieistnienia uchwały wskazać należało, iż zgłoszone w tym zakresie powództwo miało charakter powództwa o ustalenie z art. 189 k.c., którego merytoryczną przesłankę stanowi istnienie po stronie inicjującego postępowanie interesu prawnego, przy czym pod pojęciem interesu prawnego należy rozumieć potrzebę uzyskania korzyści w sferze sytuacji prawnej podmiotu. Skuteczne powołanie się na interes prawny wymaga zatem ustalenia, że oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między stronami w następstwie których, ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie i tym samym wyeliminowane zostanie ryzyko naruszenia praw strony, wynikające z błędnego przekonania co do przysługiwania jej określonych uprawnień. W rozpatrywanej sprawie, interes prawny powodów w żądaniu ustalenia nieistnienia uchwały podjętej na zabranie Wspólnoty Mieszkaniowej ulica (...), wynikał z faktu ich członkostwa w tejże wspólnotie i wywodzonym z tego członkostwa uprawnieniu do współdecydowania w sprawach jej dotyczących.

Na tym tle pojęcie tzw. uchwały nieistniejącej jest pojęciem doktrynalnym, przejętym przez orzecznictwo. Wiąże się ono ze szczególnie drastycznymi uchybieniami w zakresie elementów ją konstytuujących, przy czym judykatura precyzuje, iż chodzi o takie podstawowe uchybienia jak niezwołanie i nieprzeprowadzenie zebrania na którym miała zostać podjęta uchwała, brak wymaganego statutem quorum dla podjęcia uchwały czy też - na co powoływali się powodowie - brak wymaganej większości głosów (m.in. por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r. sygn. I CK 336/05, Lex nr 424423; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1994 r., sygn. III CZP 81/94, Lex nr 4092).

Zasadniczy tryb głosowania we wspólnotach mieszkaniowych określa przepis art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), zgodnie z którym uchwały właścicieli zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów, głosowanie zaś według reguły jeden właściciel jeden głos dopuszczalne jest w drodze wyjątku, gdy w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

W przedmiotowej sprawie, w ocenie Sądu, uchwałę w przedmiocie wyboru zarządu, podjętą na zebraniu w dniu 4 września 2012 r., należało uznać za istniejącą. Uchwała ta została podjęta w ustawowo przewidzianym trybie i przy spełnieniu wymaganych do tego warunków; za kwestionowaną uchwałą opowiedzieli się właściciele reprezentujący większość udziałów, nawet przy nieuwzględnieniu oddanego przez siebie - jak wskazywała powódka - wadliwego głosu aprobowanego. Przepisy ustawy o własności lokali nie przewidują w tym względzie instytucji tzw. quorum tj. niezbędnej dla podejmowania legalnych rozstrzygnięć minimalnej liczby obecnych właścicieli lokali co oznacza, że gdy statut nie stanowi inaczej a którego w niniejszej sprawie brak, głosowanie może się odbyć bez względu na liczbę członków Wspólnoty w nim uczestniczących.

W ocenie Sądu, brak było równocześnie przesłanek przemawiających za uchyleniem zaskarżonej uchwały.

Skuteczność powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest uzależniona od wykazania jednej z przesłanek określonych w art. 25 ustawy, a to jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo stwierdzenia, że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy. W przypadku indywidualnego trybu zbierania głosów, powództwo w przedmiocie uchylenia uchwały może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie sześciu tygodni od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści podjętej w tej trybie uchwały (art. 25 ust. 1a cyt. ustawy). Odnosząc powyższe do okoliczności niniejszej sprawy, w sytuacji gdy zaskarżona uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów o wyniku którego powodowie - jak wynika z ustaleń - nie zostali indywidualnie poinformowani, a powództwo wniesiono w dniu 26 października 2012 r., termin ów został zachowany.

Przechodząc do merytorycznej zasadności zgłoszonego powództwa wskazać należało, iż niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia; właściciel lokalu może podnosić zarówno zarzuty merytoryczne - skierowane przeciwko treści uchwały, jak i te formalne, przy czym zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały jedynie wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na jej treść. W tym względzie wskazuje się bowiem, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności i wprowadzałaby utrudnienie funkcjonowania wspólnot, w szczególności tam, gdzie jest większa liczba właścicieli, a ich część nie wykazuje zainteresowania sprawami wspólnoty bądź dotarcie do nich napotyka poważne przeszkody. Z tego punktu widzenia istotna jest ocena czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu, osiągnięty został cel którego realizacji one służą (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., sygn. IV CKN 1351/00, LexPolonica nr 362001).

Zgodnie z treścią art. 23 ust. 1 cytowanej ustawy, uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd (określanego także jako tryb obiegowy); dopuszczalny jest również mieszany tryb głosowania w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo zaś w drodze indywidualnego zbierania głosów.

W okolicznościach niniejszej sprawy bezspornym jest, iż zaskarżona uchwała podjęta została w trybie indywidualnego zbierania głosów a głosy zbierane były również przez osoby najbliższe osób kandydujących do zarządu. Z zeznań L. D., jak też z treści rzeczywistej listy głosowania nad uchwałą 5/2012 wynika ponadto, że właścicielom przedstawiona została pełna treść uchwały której głosowanie dotyczyło, jak również wysokość reprezentowanych przez nich udziałów, o czym przekonuje także treść dokumentacji zgromadzonej na potrzeby banku. Mając przy tym na uwadze okoliczność, iż powodowie mogą powoływać się jedynie na te wady uchwały, które dotyczą ich bezpośrednio, nie wykazali oni by głosowaniu nad przedmiotową uchwałą towarzyszyło wprowadzenie ich w błąd.

Zwraca uwagę, iż treść zaskarżonej uchwały w karcie głosowania została przytoczona w całości, co oznacza, że wszyscy głosujący mieli możliwość zapoznania się z jej treścią przed oddaniem głosu. Jak zresztą przyznała w toku swojego przesłuchania D. M., swój aprobowany podpis pod proponowaną treścią uchwały złożyła z powodu własnego niedbalstwa, wskutek nie przeczytania informacji zawartych na przekazanym pod rozważę projekcie. Przywołane przez powódkę okoliczności, wspierane twierdzeniami o równoczesnym przedstawianiu innej dokumentacji oraz

późnej porze zbierania głosów, nie usprawiedliwiały podnoszonego w tym zakresie zarzutu, w interesie członka Wspólnoty leży bowiem dokładne zapoznanie się z treścią dokumentów, zwłaszcza w sytuacji gdy z założenia mogą odnosić się do funkcjonowania całej Wspólnoty mając wpływ na prawa i obowiązki wszystkich jej członków.

Nie zasługiwał także na uwzględnienie zarzut by okolicznością przemawiającą za uchyleniem zaskarżonej uchwały był brak uprzedniego doręczenia głosującym zawiadomienia o zebraniu, a po podjęciu zakwestionowanej uchwały - brak pisemnej informacji o jej treści. Niewątpliwie decyzja o obiegowym trybie głosowania wyklucza możliwość naruszenia art. 32 cyt. ustawy, który odnosi się wyłącznie do warunków organizacji formalnego zebrania właścicieli, którego w niniejszej sprawie na dzień 4 września 2012 r. nie zwoływano; nie może też budzić wątpliwości, iż w sytuacji gdy Wspólnota nie dysponowała wewnętrznym regulaminem głosowania, w trybie indywidualnego zbierania głosów treść uchwały była proponowana równocześnie z poddaniem jej pod głosowanie. Wskazania również wymaga, iż niezależnie od ustalenia czy zbierający głosy dysponowali rzeczywistym ku temu umocowaniem - uprawnienie do zbierania głosów ma bowiem tylko zarząd - nawet podjęcie przez wspólnotę uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów, dokonanego przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę do jej uchylenia przez sąd również dopiero wówczas, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść; w tym kierunku powodowie nie podjęli inicjatywy dowodowej zgodnej z treścią art. 6 k.c. Samo niedopełnienie też ustawowego obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów nie ma wpływu na skuteczność uchwały, która zapada z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu większości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r., sygn. akt IV CK 543/03, LexPolonica nr 367646).

Z powyższych względów Sąd oddalił powództwo, o czym orzeczono jak w pkt I sentencji.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Stosownie do § 10 ust. 1 pkt 1 oraz § 12 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013 r. poz. 490) Sąd zasądził solidarnie od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 300 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa w postępowaniu zażaleniowym.