

Sygn. akt I C 227/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Sachajczuk-Puławska

Protokolant: prot. sąd. Daria Błachewicz

po rozpoznaniu w dniu 09 lutego 2016 r. w Warszawie, na rozprawie

sprawy z powództwa J. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o ustalenie

1. ustala, że nie istnieją Uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. o nr. (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...)/ i (...);

2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz powoda J. B. kwotę 1.997 zł (jeden tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt: **I C 227/15**

## UZASADNIENIE

Powód- J. B. w pozwie z dnia 27 lutego 2015r / prezentata biura podawczego k.4 / wniósł o ustalenie ,że następujące uchwały podjęte przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. nie istnieją :

- 1) nr (...) z 14 marca 2012r w sprawie odwołania jego z członka Zarządu pozwanej Wspólnoty;
- 2) nr (...) z 14 marca 2012r w sprawie powołania Zarządu pozwanej Wspólnoty W.;
- 3) nr (...) z 14 marca 2012r w sprawie ustalenia prawidłowych zasad funkcjonowania pozwanej Wspólnoty ;
- 4) nr (...) z 14 marca 2012r w sprawie ustalenia zasady głosowania w sprawach dotyczących powoływania i odwoływania na członków Zarządu Wspólnoty, obciążeń finansowych, remontów i konserwacji części wspólnych budynków oraz odnośnie czynności przekraczających zwykły zarząd według zasady 1 właściciel - 1 głos;
- 5) nr (...) z 21 maja 2012r w sprawie przyjęcia planu gospodarczo-finansowego na okres od 01.03 do 31.12 .2012r oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek;
- 6) nr (...) z 21 maja 2012r w sprawie zatwierdzenia wysokości miesięcznej zaliczki na remonty na rok 2012;
- 7) nr (...) z 21 maja 2012r w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczania kosztów wody zimnej, ciepłej, odprowadzania ścieków oraz dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania;

8) nr (...) z 21 maja 2012r w sprawie gromadzenia i rozliczania środków zgromadzonych na funduszu remontowym wspólnoty mieszkaniowej;

9) nr (...) z 2013r w sprawie przyjęcia sprawozdania ze sposobu prowadzenia zarządu nieruchomością wspólną za rok 2012 oraz udzielenia Zarządowi absolutorium;

10) nr (...) z 2013r w sprawie przyjęcia planu gospodarczo-finansowego na rok 2013 oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek;

11) nr (...) z 2013r w sprawie przyjęcia planu remontów na rok 2013 oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznej zaliczki ma remonty;

12) nr (...) z 7 kwietnia 2014r w sprawie przyjęcia sprawozdania ze sposobu prowadzenia zarządu nieruchomością wspólną za rok 2013 oraz udzielenia Zarządowi absolutorium;

13) nr uchwała nr (...) z 7 kwietnia 2014r w sprawie przyjęcia planu gospodarczo-finansowego na rok 2014 oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek;

14) nr (...) z 7 kwietnia 2014r w sprawie przyjęcia planu remontów na rok 2014 oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznej zaliczki ma remonty./ petitum pozwu k.4-6/

W uzasadnieniu podał ,że jest w latach 2012-2014 pozwana Wspólnota podjęła 18 uchwał, z czego 4 uchwały nie wymienione w tym pozwie objęte zostały innymi procesami sądowymi . Również pozostałych 14 uchwał nie istnieją ponieważ w ich przypadku przy liczeniu głosów do udziałów właścicieli lokali doliczano udział w nieruchomości wspólnej związany z garażem wielostanowiskowym stanowiącym odrębny lokal w części przypadającej proporcjonalnie na danego właściciela lokalu. Powód podniósł ,że skoro on i (...) Sp. z o.o głosowali przeciwko podjęciu każdej z tych uchwał zarówno udziałami w nieruchomości wspólnej związanymi z lokalami, które stanowiły ich wyłączna własność, jak i w ramach udziałów przysługujących powodowi w garażu wielostanowiskowym lub w ogóle nie oddali głosu to , dla podjęcia tych uchwał zabrakło wymaganej większości. Zdaniem powoda wszystkie te uchwały rozstrzygają o sprawach przekraczających zwykły zarząd . Poza tym uchwała (...) nawet gdyby istniała, byłaby niezgodna z prawem, ponieważ zakres spraw, które miałyby być głosowane tzw. systemem właścicielskim jest nieokreślony co narusza art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali. Powód zaznaczył ,że ma interes prawny w domaganiu się ustalenia , że uchwały te nie istnieją ,bo zawarte są w nich podstawowe zasady działania pozwanej Wspólnoty, plany gospodarcze, zasady rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i zużytych mediów, a także zmieniono nimi władze Wspólnoty, a następnie corocznie pozytywnie rozliczno, choć, zdaniem powoda, wiele z ich działań może być uznanych za niegospodarne. / uzasadnienie pozwu k.6-11/

Do pozwu załączył tabelę podsumowującą stan własności lokali i podział udziałów w nieruchomości wspólnej na 26.02.2015r /tabela powoda k.22/

W piśmie z dnia 23 marca 2015r powód cofnął pozew w części dotyczącej 5 uchwał tj. (...), (...), (...), (...), (...). / pismo powoda k. 45-46/

Pozwany- Wspólnota Mieszkaniowa (...)w W. ,w odpowiedzi pozew z dnia 18 maja 2015r wniósł o jego oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazał ,że wniesienie powództwa jest związane wyłącznie z faktem nieuiszczania przez powoda od 2012r do chwili obecnej opłat na rzecz pozwanej oraz przewleczeniem postępowania sądowego o sygn. akt: IC 1321/13 przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Żoliborza z pozwu Wspólnoty skierowanego przeciwko powodowi o zapłatę , a zawieszono na wniosek powoda do czasu zakończenia nin. procesu. Pozwany podał ,że uchwały nr (...) i nr (...) (podobnie jak nr (...) i nr (...)) - co do których Powód pozew wycofał z dnia 21.05.2012 r. zostały podjęte w drodze indywidualnego zbierania głosów, na zasadzie 1 właściciel 1 głos, na wniosek właścicieli lokali dysponujących łącznie ponad 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej i na tej podstawie pozwana

dokonywała naliczeń opłat członków Wspólnoty, w tym powodowi. Z tej przyczyny, pozwany podniósł, powód stara się podważyć aktualnie fakt podjęcia tych uchwał. Nadto pozwany wskazał, że Prokuratura Rejonowa dla Dzielnicy W. prowadzi postępowanie karne pod sygn.akt:2 Ds. 421/14w związku ze zbyciem w dniu 06 lutego 2014 r. przez powoda na rzecz spółki (...), w której jak sam przyznaje jest większościowym udziałowcem, lokalu użytkowego (...) w który w istocie stanowi pomieszczenie kotłowni tj. część wspólną nieruchomości, a czego nigdy nie był właścicielem oraz której nie można było uwzględniać przy obliczaniu udziału powoda w nieruchomości wspólnej przed dniem 06 lutego 2014r, a obecnie udziału (...) Sp. z o.o. Zdaniem pozwanej odliczając rzekomy udział powoda albo (...) związany z pomieszczeniem kotłowni, wszystkie zaskarżone uchwały zostały podjęte większością głosów liczoną udziałami z wyjątkiem uchwały nr (...), (...), (...) podjętych w drodze głosowania na zasadzie 1 właściciel 1 głos./ odpowiedź na pozew k.51-52/

Ostatecznie strony podtrzymały swoje stanowiska. Przy czym pozwany wskazał na zmianę okoliczności w sprawie i zakwestionował aktualne udziały powoda podnosząc, że powód wyzbył się już wszystkich lokali, a jeśli pozostawił we władaniu jakieś pomieszczenie to nie można tego liczyć jako pozostawienie udziałów, a nawet gdyby tak było to oznacza, że wszystkie udziały nie równają się jedności i zachodzi potrzeba weryfikacji udziałów. Na to powód argumentował, że pozostaje w posiadaniu pomieszczenia o pow. 3,5 m<sup>2</sup> i zachował 350 udziałów w nieruchomości wspólnej, co sumuje się w całość 291.187 i nie zachodzi potrzeba żadnego przeliczania udziałów. /protokół rozprawy z dnia 9 lutego 2016r k.226-227/

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

Pozwana wspólnota składa się z właścicieli / współwłaścicieli lokali mieszkalnych, 2 lokali użytkowych, 1 lokalu garażowego.

Na dzień wniesienia pozwu powód był właścicielem 3 lokali mieszkalnych o numerach: (...) oraz jednego lokalu użytkowego nr (...) i łącznie jego udział w nieruchomości wspólnej z tego tytułu wynosi obecnie **47.260/291.187**, co stanowi ok. **16,23%** oraz posiadał udziału 7/25 (7 miejsc postojowych z 25) we współwłasności lokalu stanowiącego garaż wielostanowiskowy, którego współwłaściciele dysponują łącznie udziałem **48.805/291.187** w nieruchomości wspólnej, co stanowi **16,76%**, a ponadto spółka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., w której powód jest większościowym współnikiem, jest od 6 lutego 2014 r. właścicielem lokalu użytkowego nr (...), z którym związany jest udział w wysokości **62.194/291.187**, co stanowi ok. **21,36%**. Stan ten zmienił się do dnia rozstrzygnięcia w tej sprawie. W datach powzięcia zaskarżonych uchwał tj. od 14 marca 2012r do 07 kwietnia 2014r powód dysponował większą ilością udziałów niż obecnie. Był bowiem deweloperem, który wybudował budynek pozwanej Wspólnoty i był pierwotnym sprzedającym prawa własności do każdego lokalu. W związku z tym im starsza uchwała tym większy był udział powoda w nieruchomości wspólnej. W latach 2012-2014r powód zbył lokale mieszkalne: nr (...) / z udziałem 5.466/ z pomieszczeniami przynależnymi na rzecz P. B. w dniu 30.03.2012r, nr (...) / z udziałem 5.221 / na rzecz Y. Z. w dniu 01.04.2012r, nr (...) z udziałem / 8.637 / na rzecz K. i J. T. w dniu 13.09.2012r, nr (...) z udziałem / 6.219 / na rzecz Z. K. w dniu 30.11.2012, nr (...) / z udziałem 8.436/ na rzecz A. i W. D. w dniu 13.06.2013,, nr (...) z udziałem / 8.427 / na rzecz J. Z. i A. Z. (1) / w dniu 11.07.2013 oraz 06 lutego 2014r lokal użytkowy (...) / z udziałem 62.194/ na rzecz (...) Sp. z o.o. .

W dniu zamknięcia rozprawy powód nie dysponował żadnym wyodrębnionym lokalem ale zachował 350 udziałów w nieruchomości wspólnej wobec pozostawienia sobie pomieszczenia o pow. 3, 5 m<sup>2</sup>. Ostatni lokal- mieszkalny nr (...) zbył H. K. / k.223-225/

Łącznie w nieruchomości wspólnej jest 291.187 udziałów, z czego większość to 145.594 udziałów. / wydruk wyciągu z księgi wieczystej nieruchomości wspólnej pozwanej Wspólnoty nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych k.14-17 i wydruk wyciągu z księgi wieczystej lokalu wielostanowiskowego garażu w pozwanej Wspólnocie nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych k.19-21v zestawienie udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom lokali w pozwanej Wspólnocie k. 22/

Zanim zapadły zaskarżone uchwały z 2012 roku Zarząd pozwanej Wspólnoty otrzymać miał wniosek 11 właścicieli przyjmując ,że reprezentują oni 65.317 ( =22,43%) udziałów w nieruchomości którzy zażądali przeprowadzenia głosowania według zasady , że na każdego właściciela przypada jeden głos pod uchwałami głosowanymi w trybie indywidualnego zbierania głosów . Na wniosku brak daty . /k.59/ Przedmiotowy wniosek nie został opatrzony datą więc zastrzeżenia co do tego zgłosił powód, a nadto do policzenia głosu oddanego przez B. D. (1) . Natomiast według pozwanego ww. wniosek podpisała B. D. (1) nie tylko w imieniu własnym ale też pozostałych współwłaścicieli lokalu (...), a co oni potwierdzili w oświadczeniach z 17 listopada 2015r / k. 208-210/ . Jednocześnie strona pozwana podniosła ,że skoro ustawa o własności lokali nie mówi nic na temat formy pełnomocnictwa do głosowania nad uchwałami ani spornym wnioskiem to stosuje się art. 99 k.c. przyjmując za stanowiskiem Sądu Najwyższego ,że jest to pełnomocnictwo rodzajowe , dla którego forma jest dowolna i nie jest wymagana forma pisemna . / k.207-208/

Przeciwko wszystkim zaskarżonym uchwałom głosował powód , potem też jego spółka (...). Strona pozwana twierdziła ,że w przypadku głosowania nad uchwałami liczonymi udziałami nie doliczała udziałów poszczególnych współwłaścicieli garażu do ich udziałów z lokali mieszkalnych ale co innego wynika z weryfikacji dokonanej przez Sąd. Współwłaściciele lokalu garażowego jako osobnej nieruchomości nie uzgodnili jednego wspólnego głosu , więc nie można uwzględnić w ogóle udziałów **48.806** .

Reasumując wyniki głosowania nad poszczególnymi uchwałami przedstawiają się następująco:

1.Uchwała nr (...) z dnia 14 marca 2012r w sprawie ustalenia zasady głosowania w sprawach dotyczących powoływania i odwoływania na członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej , obciążeń finansowych, remontów i konserwacji części wspólnych budynków oraz odnośnie czynności przekraczających zwykły zarząd została podjęta według zasady "1 właściciel - 1 głos" . Wówczas własność powoda stanowiły lokale (...) / w sumie 11 lokali w tym 9 mieszkalnych i 2 użytkowe / o łącznej ilości udziałów **151.860** .Powzięta na zebraniu w dniu 14.03.2012 r., które było protokołowane przez asesora notarialnego K. S. z Kancelarii Notarialnej B. S. (Rep. A nr (...)) / k.56 i k. 62-72/ Obecnych było 12 właścicieli dysponujących ogółem 217.177 głosów . Jak wynika z treści protokołu w formie aktu notarialnego , zdaniem przewodniczącego zebranie wspólnoty zwołane na 14 marca 2012r odbywało się prawidłowo i było zdolne zgodnie z art. 32 u.w.l. oraz 23 ust.2a u.w.l. do podjęcia uchwały według zasady ,że na każdego z właścicieli przypada 1 głos stosownie do powołanego wcześniej żądania reprezentującego 22,43 % udziałów. Zdaniem powoda nie został zachowany powyższy warunek bo wśród wnioskujących z lok. (...) podpisała się tylko B. D. (1) w sytuacji kiedy lokal należy do małż. M. i B. D. (1) / 18/20/ oraz K. D. /1/20/ i M. D. / 1/20/ . Zatem odejmując ich udział wynoszący 6.258 od pozostałych wnioskujących 62.156 ,wynik 55.898 udziałów jest poniżej wymaganej 1/5 z 291.187 , która wynosić musiała 58.238 udziałów .

Z listy głosujących na zebraniu 14 marca 2012r wynika iż „za” Uchwałą nr.(...) głosowało 9 właścicieli z ogólnej liczby 16 / w tym 12 właścicieli obecnych na zebraniu a nie jak twierdzi powód tylko 8 , a pozwany 11 właścicieli . Przy czym : z lok. (...) za małż. Z. głosowała A. Z. (2) na podstawie pełnomocnictwa z 12.03.2012r/ k.60/, z lok. (...) za małż. (...) głosowała A. S. na podstawie pełnomocnictwa od E. P. z 13.03.2012r / k.61/ , z lok. (...) współwłaściciele głosowali razem jednomyślnie, zaś z lokalu (...) należącego do M. i B. małż. D. , K. D. i M. D. głosowała tylko B. D. (1) / k.90 , uchwała k.56-58 , lista do głosowania powoda 220v , lista pozwanego k.57, wynik k.53, /

2. Uchwała nr (...) z dnia 21 maja 2012r w sprawie przyjęcia planu gospodarczo-finansowego na okres od 01.05 do 31.12 .2012r oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek .Wówczas własność powoda stanowiły lokale (...) / w sumie 9 lokali w tym 7 lokali mieszkalnych i 2 użytkowe /o łącznej ilości udziałów **141.173**. Powzięta w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach od 21maja do 12 czerwca 2012r . „Za" uchwałą głosowało – 10, a nie jak twierdzi powód 9 , zaś pozwany 11 na wszystkich 18 właścicieli . Należy odliczyć głos właścicieli z lok. (...) ale uznać pełnomocnictwa z lok. (...) Przy czym w przypadku wspólności małżeńskiej głosował jeden z małżonków, z lok. (...) za małż. S. E. S. upoważniła M. S. (1) / k. 79/, zaś z lokalu (...) należącego do M. i B. małż. D. , K. D. i M. D. głosowała tylko B. D. (1) / k.90 , uchwała k.73 i k.74-75, z lista do głosowania powoda k. 220v i lista pozwanego k. 216-217, karty do głosowania wraz z pełnomocnictwami na k.80- 93/

3. Uchwała nr (...) z dnia 21 maja 2012r w sprawie zatwierdzenia wysokości miesięcznej zaliczki na remonty na rok 2012. Wówczas własność powoda stanowiły lokale(...) / w sumie 9 lokali w tym 7 lokali mieszkalnych i 2 użytkowe / o łącznej ilości udziałów **141.173**. Powzięta w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach od 21maja do 12 czerwca 2012r. „Za” uchwałą głosowało – 10, a nie jak twierdzi powód 9 , zaś pozwany 11 na wszystkich 18 właścicieli. Należy odliczyć głos właścicieli z lok.(...) ale uznać pełnomocnictwa z lok. (...) .Przy czym w przypadku wspólności małżeńskiej głosował jeden z małżonków, z lok. (...) za małż. S. E. S. upoważniła M. S. (1) / k. 79/ , zaś z lokalu (...) należącego do M. i B. małż. D. , K. D. i M. D. głosowała B. D. (1) / k.90 , k.53, uchwała k.76-77, z lista do głosowania powoda k.221 , lista pozwanego 216-217, karty do głosowania wraz z pełnomocnictwami na k.80-93/

4. Uchwała nr (...) z dnia 23 kwietnia 2013r w sprawie przyjęcia sprawozdania ze sposobu prowadzenia zarządu nieruchomością wspólną za rok 2012 oraz udzielenia Zarządowi absolutorium . Wówczas własność powoda stanowiły (...) oraz lokale (...) / 7 lokali w tym 5 mieszkalnych i 2 użytkowe , o łącznej ilości udziałów **126.317** . „Za” uchwałą głosowało udziałów 109. 454/ 291.187 odpowiadających 35,59% należy bowiem odliczyć udział z lok. D. 6.258 .Według powoda „Za” uchwałą głosowało 98.114 udziałów co odpowiada 33,69 % , zaś według pozwanego 50,47% . Przy czym w przypadku wspólności małżeńskiej głosował jeden z małżonków, z lok. (...) za małż. Z. –A. Z. (2) upoważniła A. Z. (3) 06.05.2013 / k.100 / ,z lok. (...) małż. E. L. i P. L. upoważnili 21.04.2013r W. P. /k.101/ , z lok. (...) głosowali zgodnie jego współwłaściciele M. S. (2) i W. P. / k.116/ , zaś z lokalu (...) należącego do M. i B. małż. D. , K. D. i M. D. zagłosowała B. D. (1) . Podjęta w trybie mieszanym. / k.53, uchwała k.94, z lista do głosowania powoda k.221, lista pozwanego 214-215., karty do głosowania wraz z pełnomocnictwami na k.103-123/

5.Uchwała nr (...) z dnia 23 kwietnia 2013r w sprawie przyjęcia planu gospodarczo-finansowego na rok 2013 oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek, podjęta w trybie mieszanym . Wówczas własność powoda stanowiły lokale (...) / 7 lokali w tym 5 mieszkalnych i 2 użytkowe /o łącznej ilości udziałów **126.317**. „Za” uchwałą głosowało udziałów 109. 454/ 291.187 odpowiadających 35,59% należy bowiem odliczyć udział z lok. D. 6.258 .Według powoda „Za” uchwałą głosowało 98.114 udziałów co odpowiada 33,69 % , zaś według pozwanego 50,47% Przy czym w przypadku wspólności małżeńskiej głosował jeden z małżonków, z lok. (...) za małż. Z. –A. Z. (2) upoważniła A. Z. (3) 06.05.2013 / k.100 / ,z lok. (...) małż. E. L. i P. L. upoważnili 21.04.2013r W. P. /k.101/ , z lok. (...) głosowali zgodnie jego współwłaściciele M. S. (2) i W. P. / k.116/ , zaś z lokalu (...) należącego do M. i B. małż. D. , K. D. i M. D. zagłosowała B. D. (1) . Podjęta w trybie mieszanym. / k.54, uchwała k.95 i k.96-96, z lista do głosowania powoda k.221 , lista pozwanego k.214-215, karty do głosowania wraz z pełnomocnictwami na k.103-123/

6. Uchwała nr (...) z dnia 23 kwietnia 2013r w sprawie przyjęcia planu remontów na rok 2013 oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznej zaliczki na remonty;

Wówczas własność powoda stanowiły (...) oraz lokale(...) / 7 lokali w tym 5 mieszkalnych i 2 użytkowe /o łącznej ilości udziałów **126.317**. „Za” uchwałą głosowało udziałów 109. 454/ 291.187 odpowiadających 35,59% należy bowiem odliczyć udział z lok. D. 6.258 .Według powoda „Za” uchwałą głosowało 98.114 udziałów co odpowiada 33,69 % , zaś według pozwanego 50,47% .Przy czym w przypadku wspólności małżeńskiej głosował jeden z małżonków, z lok. (...) za małż. Z. –A. Z. (2) upoważniła A. Z. (3) 06.05.2013 / k.100 / ,z lok. (...) małż. E. L. i P. L. upoważnili 21.04.2013r W. P. /k.101/ , z lok. (...) głosowali zgodnie jego współwłaściciele M. S. (2) i W. P. / k.116/ , zaś z lokalu (...) należącego do M. i B. małż. D. , K. D. i M. D. zagłosowała B. D. (1) . Przyjęta w trybie mieszanym. / k.54, uchwała k.98-99, z lista do głosowania powoda k.221 , lista pozwanego k.214-215, karty do głosowania wraz z pełnomocnictwami na k.103-123/

7. Uchwała nr (...) z 7 kwietnia 2014r w sprawie przyjęcia sprawozdania ze sposobu prowadzenia zarządu nieruchomością wspólną za rok 2013 oraz udzielenia Zarządowi absolutorium. Wówczas własność powoda stanowiły lokale (...) / 4 lokale , w tym 3 mieszkalne i 1 użytkowy / o łącznej ilości udziałów **47.260** . „Za” uchwałą głosowało udziałów 118.243/ 291.187 odpowiadających % należy bowiem odliczyć udział z lok. D. 6.258 .Zdaniem powoda „Za” uchwałą głosowało 112.411/291.187 co odpowiada 40,610 % , a zdaniem pozwanego 54,71% . Przy czym z lok.(...) małż. L. upoważnili 07.04.2014r W. P. / k.130/, z garażu (...) małż. Z. upoważnili A. Z. (4) / k.132/ , , zaś z lokalu (...) należącego do M. i B. małż. D. , K. D. i M. D. zagłosowała B. D. (1) . Podjęta w trybie mieszanym. / uchwała k.124,

z lista do głosowania powoda k. 221vk, wynik pozwanego k.54 karty do głosowania wraz z pełnomocnictwami na k. 130-169/ 8.Uchwała nr uchwała nr (...) z 7 kwietnia 2014r w sprawie przyjęcia planu gospodarczo-finansowego

na rok 2014 oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek . Wówczas własność powoda stanowiły lokale(...) / 4 lokale w tym 3 mieszkalne i 1 użytkowy /o łącznej ilości udziałów **47.260**. „Za” uchwałą głosowało udziałów 118.243/ 291.187 odpowiadających % należy bowiem odliczyć udział z lok. D. 6.258 Zdaniem powoda „Za” uchwałą głosowało 112.411/291.187 co odpowiada 40,610 % , a zdaniem pozwanego 54,71% Przy czym jeden z małż. L. z lok. (...) , zaś z lokalu (...) należącego do M. i B. małż. D. , K. D. i M. D. zagłosowała B. D. (1) . Podjęta w trybie mieszanym. / uchwała k.125-127, z lista do głosowania powoda k.221v, wynik pozwanego k.55, karty do głosowania wraz z pełnomocnictwami na k130-169/

9. Uchwała nr (...) z 7 kwietnia 2014r w sprawie przyjęcia planu remontów na rok 2014 oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznej zaliczki ma remonty. Wówczas własność powoda stanowiły lokale (...) / 4 lokale w tym 3 mieszkalne i 1 użytkowy /o łącznej ilości udziałów **47.260** . „Za” uchwałą głosowało udziałów 118.243/ 291.187 odpowiadających % należy bowiem odliczyć udział z lok. D. 6.258 .Zdaniem powoda „Za” uchwałą głosowało 112.411/291.187 co odpowiada 40,610 % , a zdaniem pozwanego 54,71% .Przy czym jeden z małż. L. z lok. (...) , zaś z lokalu (...) należącego do M. i B. małż. D. , K. D. i M. D. zagłosowała B. D. (1) . Podjęta w trybie mieszanym. / uchwała k.128-129, z lista do głosowania powoda k.221v, wynik pozwanego k.55 karty do głosowania wraz z pełnomocnictwami na k. 130-169/

Z podsumowania głosowania nad uchwałami oraz złożonego przez pozwaną Wspólnotę wynika, że z karty do głosowania dotyczącej lokalu nr (...) (taki numer nosi to miejsce garażowe w tabeli z podsumowaniem głosowania, natomiast na kartach do głosowania nosi raz numer (...), a raz (...)) wynika, że głos oddała A. Z. (5) z upoważnienia współwłaścicieli lokalu małż. - J. i B. Z.. Jednak pozwana Wspólnota nie przedstawiła żadnych dokumentów potwierdzających umocowanie A. Z. (5) do oddania głosu w tej sprawie i podpisania oświadczenia. Z kolei z lokalu (...) jego współwłaściciele :K. , M. i M. D. złożyli oświadczenia w dniu 17 listopada 2015r, że udzielili pełnomocnictwa B. D. (1) do złożenia wniosku w sprawie głosowania nad uchwałami z 2012r . które to przedstawił pozwany przy piśmie z dnia 18 listopada 2015r / k.207 i k.209-211/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dokumentów, jakie zostały przedstawione przez obie strony gromadzone w niniejszej sprawie uznając, że stanowią one wartościowy materiał dowodowy. Ponieważ powód zakwestionował sposób liczenia głosów pod zaskarżonymi uchwałami Sąd szczególną uwagę poświęcił do ustalenia ile udziałów bądź właścicieli głosowało za zaskarżonymi uchwałami dokonując analizy kart do głosowania i pełnomocnictw , policzenia udziałów, zwłaszcza iż w dokumentach złożonych przez pozwanego były braki , błędy i nie ścisłości .

### **Sąd zważył , co następuje :**

Bezsporne jest iż powód na datę wniesienia pozwu był członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. będąc właścicielem lokali mieszkalnych i użytkowego . Nadal też posiada czynną legitymację procesową skoro do dnia wyrokowania zachował 350 udziałów w nieruchomości wspólnej . Nadto poza sporem jest ,że powód nie płaci zaliczek na rzecz pozwanej , w związku z czym od lat toczą się spory sądowe między stronami min. o ich zapłatę jak przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie w sprawie pod sygn. IC 1321/13 –lecz nie ma to znaczenia dla rozstrzygnięcia w tym postępowaniu .

Okolicznością sporną w tym procesie , istotną dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było to, czy zaskarżonych 9 Uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zostało podjętych w sposób prawidłowy, zachowaniem przepisów powszechnie obowiązującego prawa, regulujących sposób podejmowania uchwał wspólnot mieszkaniowych lub z umową właścicieli lokali. Ponadto ustalenia wymagał fakt, czy powód ma interes prawny w kwestionowaniu powyższych uchwał oraz czy materia , którą one regulują przekracza czy też nie zwykły zarząd .

Powództwo, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów . Jednak w tej sprawie roszczenia powoda nie jest ograniczone terminem, o którym mowa w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali albowiem podstawą prawną jego dochodzenia jest art. 189 k.p.c., a nie przepisy ww ustawy . Do wytoczenia powództwa o ustalenie nieistnienia uchwał z przyczyn formalnych, a nie ich kwestionowanie w trybie art. 189 k.p.c. z przyczyn merytorycznych, nie ma zastosowania termin o którym mowa w art.25 u.w.l. . Powództwo o ustalenie nieistnienia uchwał z przyczyn formalnych (brak wymaganej większości głosów oddanych za daną bądź danymi uchwałami), możliwe jest zatem w każdym czasie.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie stanowią przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w związku z art. 189 k.p.c.

Zgodnie z dyspozycją art. 23 ust. 1 u.w.l. „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 zebrania”. Natomiast, zgodnie z ust. 2 cytowanego artykułu: „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”. (...) „Jeżeli suma udziałów 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 nieruchomości wspólnej” (art. 23 ust 2a u.w.l.). (...)

Z powyższego wynika , że do podjęcia uchwały w pozwanej Wspólnocie (przy uwzględnieniu art. 23 ust. 2 u.w.l., zgodnie z którym uchwały zapadają większością głosów, tj. za uchwałą muszą oddać głos właściciele reprezentujący ponad 50 % udziałów w nieruchomości wspólnej) koniecznym jest aby „za” głosowali wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych poza powodem, a nadto powód albo jednym głosem współwłaściciele lokalu garażowego jako osobnej nieruchomości , bo udziały w garażu są niepodzielne . Jednocześnie przepis art. 25 ust. 1 u.w.l. normuje jedną z zasad ustawowego zarządu nieruchomością wspólną we wspólnocie mieszkaniowej, w której obowiązuje zarząd ustawowy uregulowany w ustawie (art. 20, 18 ust. 3u.w.l.). Zarząd nieruchomością wspólną opiera się, wg art. 20 - 32a u.w.l. , na regułach i samodzielności zarządu wspólnoty w sprawach zwykłego zarządu (art. 22 ust. 1 u.w.l.), podejmowania przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu za zgodą (i umocowaniem) właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l.), współdziałania wszystkich właścicieli lokali w zarządzie nieruchomością wspólną, ustanowionej w przepisie art. 25, a także art. 199, 202 i 203 Kodeksu cywilnego oraz art. 22 ust. 4 u.w.l..

W sprawie, będącej przedmiotem niniejszego postępowania należało dokonać wykładni obowiązujących przepisów prawa oraz odwołać się do dotychczasowego orzecnictwa i poglądów doktryny przy uwzględnieniu przedmiotu sprawy i sposobu obliczania głosów.

Zgodnie z art. 199 zd. 1 k.c. w sprawach przekraczających zwykły zarząd konieczna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli danego lokalu - w tym przypadku lokalu stanowiącego wielostanowiskowy garaż.

W opinii Sądu wszystkie zaskarżone Uchwały bez wątpienia są czynnościami przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością lokalową pozostającą we współwłasności. Zatem współwłaściciele, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, jako część ogółu wprawdzie tworzą wspólnotę mieszkaniową (art. 6 u.w.l), ale przy podejmowaniu uchwał dotyczących nieruchomości wspólnej nie mogą występować samodzielnie z powołaniem na i w granicach przysługującego im udziału we współwłasności lokalu i związanej z nim części udziału w tej nieruchomości . W przypadku współwłasności nieruchomości lokalowej obowiązkiem, o którym mowa powyżej, objęte jest również wzajemne uzgadnianie przez współwłaścicieli lokalu sposobu wykonania wobec osób trzecich uprawnienia do głosowania wynikającego z udziału w nieruchomości wspólnej nad uchwałami właścicieli lokali. Gdy nieruchomość lokalowa wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków pozostających w ustroju wspólności ustawowej lub umownej, a także wówczas, gdy lokal stanowi składnik majątku wspólnego wspólników spółki cywilnej (art. 863

Kodeksu cywilnego) objęte są wspólnością łączną, którą wyróżnia brak oznaczenia wielkości udziałów przysługujących podmiotom współprawnionym. W praktyce oznacza, że przy podejmowaniu uchwał właściciele lokali dysponują jednym, wspólnym głosem. Stanowisko takie aprobuje doktryna i przyjmuje dotychczasowe orzecznictwo w tym zakresie, potwierdzone w uchwale z dnia 12 grudnia 2012 roku (III CZP 82/12), w której Sąd Najwyższy jednoznacznie rozstrzygnął wskazane na wstępie zagadnienie prawne dotychczas budzące zasadnicze i poważne wątpliwości zarówno w orzecznictwie jak również w literaturze przez funkcjonowanie dwóch sprzecznych stanowisk w zakresie sposobu głosowania współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. Sąd Najwyższy w ww. uchwale wyraził pogląd, że „Prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu”. W związku z powyższym należy przyjąć, że „udział w nieruchomości wspólnej przysługuje łącznie wszystkim współwłaścicielom jednego lokalu, a w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty powinni oni uzgodnić wspólne stanowisko, które wyrazi jeden przedstawiciel współwłaścicieli lokalu, głosujący w sposób uzgodniony między współwłaścicielami. W razie niemożności określenia jednolitego stanowiska współwłaściciele mogą zwrócić się do sądu o rozstrzygnięcie w trybie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną (art.195 i nast. k.c.)”.

Zdaniem Sądu powód, jako właściciele lokali niewyodrębnionych i współwłaściciel lokalu użytkowego (garażu) wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty i tym samym będący jej członkiem miał interes prawny w wytoczeniu niniejszego powództwa, gdyż zaskarżona uchwała dotyczy jego prawa do posiadanych lokali mieszkalnych.

Z przedstawionych przez pozwaną Wspólnotę dokumentów nie wynika aby został spełniony ustawowy obowiązek uzyskania jednomyślności współwłaścicieli lokalu garażowego, skoro współwłaściciele tej nieruchomości nie oddali głosu jednolitego lecz ich poszczególne głosy zostały doliczone jak wynika z zestawień podanych przez pozwanego na k.53-55 oraz listach k.214-217 wbrew jego kategoriernemu twierdzeniu, że nie doliczono. Podkreślić należy, że w tej tabeli pozwany nie wyodrębnił udziałów z samych lokali mieszkalnych oraz osobno z garażu wielostanowiskowego. Nadto nie ma listy głosujących w roku 2014. Co do spornej kwestii wniosku o zmianę sposobu głosowania. Zdaniem powoda nie został zachowany powyższy warunek bo wśród wnioskujących z lok. (...) podpisała się tylko B. D. (1) w sytuacji kiedy lokal należy do małż. M. i B. D. (1) / 18/20/ oraz K. D. /1/20/ i M. D. / 1/20/. Zatem odejmując ich udział wynoszący 6.258 od pozostałych wnioskujących 62.156, wynik 55.898 udziałów jest poniżej wymaganej 1/5 z 291.187, która wynosić musiała 58.238 udziałów. Poza tym powód słusznie podniósł, iż przedmiotowy wniosek nie został opatrzony datą co dodatkowo budzi zastrzeżenia co do faktycznej daty jego sporządzenia. Według pozwanego B. D. (1) ww. wniosek podpisała nie tylko w imieniu własnym ale też pozostałych współwłaścicieli lokalu (...), a co oni potwierdzili w oświadczeniach z 17 listopada 2015r / k. 208-210/. Jednocześnie strona pozwana podniosła, że skoro ustawa o własności lokali nie mówi nic na temat formy pełnomocnictwa do głosowania nad uchwałami ani spornym wnioskiem to stosuje się art. 99 k.c. przyjmując za stanowiskiem Sądu Najwyższego, że jest to pełnomocnictwo rodzajowe, dla którego forma jest dowolna i nie jest wymagana forma pisemna. W opinii Sądu jednak te upoważnienia pozwalają przypuszczać, że zostały sporządzone na użytek procesu. Dlatego udziałów z lokalu (...) nie można brać pod uwagę. Analizując przepisy ustawy o własności lokali należy bowiem zwrócić uwagę na obowiązującą już treść art. 23 ust. 2b, zgodnie z którym jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, współwłaściciele celem oddania głosu przypadającego na ich lokal w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, obowiązani są ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika. Skoro ustawodawca zastrzegł powyższe w przypadku wyboru pełnomocnika, który w imieniu współwłaścicieli lokali może oddać ważny głos (według zasady „jeden właściciel - jeden głos”), to analogicznie forma pisemna powinna obowiązywać również wówczas, gdy pełnomocnictwo miałoby być udzielone osobie trzeciej w przypadku lokalu niebędącego przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych. Odmienna interpretacja prowadziłaby do sytuacji, w której Sąd mógłby w inny sposób oceniać ustne pełnomocnictwa udzielane przez właścicieli lokali. Innymi słowy, powołanie się przez osobę - jako jedyne go właściciela lokalu - na ustne umocowanie osoby trzeciej (np. najemcy) byłoby akceptowane, gdy tymczasem podniesienie tej okoliczności przez współwłaścicieli lokalu nie odnosiłoby już zamierzonego skutku. Nie można również pomijać, że dodając do art. 23 u.w.l. ust. 2b ustawodawca przewidział formę pisemną dla pełnomocnictw udzielanych przy głosowaniu zasadą „jeden właściciel - jeden głos”. Z uzasadnienia do projektu ustawy nowelizującej (Dz.U. z 2015, poz.1168) jednak nie wynika, dlaczego wyłącznie dla tej metody wprowadzono taki wymóg. Projektodawca wskazał, że "przedstawione w projekcie ustawy rozwiązanie



polega na zrównaniu statusu właścicieli lokali oraz współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych”, brak jest przy tym wyjaśnienia zarówno co do przyczyn, dla których zaistniała konieczność wyrażenia woli w formie pisemnej pod rygorem nieważności w przedmiocie upoważnienia określonej osoby do głosowania (w inny sposób niż udziałami), jak i co do tego - dlaczego forma pisemna miałaby nie obowiązywać także lokali niebędących współwłasnością w częściach ułamkowych. Powyższe stanowisko co do obowiązku zachowania formy pisemnej przy | udzielaniu pełnomocnictw (bez względu na rodzaj współwłasności lub liczby właścicieli lokalu) - nawet jeśli nie znajduje odzwierciedlenia wprost w przepisach ustawy - wydaje się być zatem uzasadnione. Sąd miał także na uwadze, że pełnomocnictwo ustne, na które powołuje się pozwana, w istocie nie może być niejako „udowodnione” przez złożenie oświadczeń informujących, że dana osoba była upoważniona do głosowania. Zważywszy przy tym należy na to, że wyniki pozwanego obejmują także – kwestionowane również przez powoda głosy oddane przez osobę działającą bez pełnomocnictwa z lok. (...) państwa D. stanowiącego współwłasność małżeńską i poszczególnych osób. Trudno uznać aby pełnomocnictwa z 2015r stanowiły dowód tego, że osoby pod nimi podpisane rzeczywiście wyraziły swoją wolę ustanowienia pełnomocnika w 2012r. Dokumenty te, zdaniem Sądu, mają na celu co najwyżej potwierdzić tę wolę, a nie tylko stwierdzić fakt jej istnienia w dacie głosowania nad zaskarżonymi uchwałami. Podkreślenia jednak wymaga, że czynność głosowania nie może być potwierdzona (art 103 § 1 k.c. w zw. z art. 104 k.c.), tym bardziej po ustaleniu wyniku głosowania. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej nie jest jednostronną czynnością prawną, do której można stosować wprost art. 104 k.c. Nie może być traktowana jako czynność prawna niepełna, wobec której zachodzi stan bezskuteczności zawieszonej. Udzielenie pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu nie jest pełnomocnictwem w rozumieniu art. 95-109 k.c. i instytucja potwierdzenia czynności prawnej dokonanej przez taką osobę nie ma w tym wypadku zastosowania (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 czerwca 2000 r., ACa 189/00, OSA 2001/7-8/41 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2004 r., II PK 35/04 OSNP 2005/11/156). O ile niesporne jest, że właściciela lokalu w sprawach związanych z podejmowaniem decyzji może zastępować pełnomocnik, o tyle takie pełnomocnictwo rodzajowe powinno mieć formę pisemną. Uchwały wspólnot mieszkaniowych podejmowane są bowiem w formie pisemnej, która na gruncie Kodeksu cywilnego stanowi formę szczególną (art. 73 § 1 i 2 k.c.). Stąd pełnomocnictwo rodzajowe obejmujące umocowanie do głosowania nad uchwałami w imieniu właściciela lokalu powinno być udzielone także w takiej formie. Skoro w przypadku rozważanym w niniejszej sprawie forma ta nie została zachowana, to głos pełnomocników wskazanych w oświadczeniach nie był skuteczny oddając. Natomiast należało uwzględnić głosy oddane przez pozostałych pełnomocników. Jednakże nie ma znaczenia, gdyż uwzględnienie bądź nie głosów oddanych przez te osoby nie skutkuje zmianą wydanego rozstrzygnięcia, gdyż głosy oddane przez te osoby nie były głosami decydującymi. Niemniej przyjęcie nawet najbardziej korzystnej wykładni dla pozwanej Wspólnoty przy uwzględnieniu złożonych oświadczeń przez poszczególnych członków pozwanej Wspólnoty mieszkaniowej, co do tego, jaki głos oddali, nie mogło skutkować przyjęciem, że zaskarżone uchwały są uchwałami istniejącymi.

W konsekwencji powyższego stwierdzić należy, że zaskarżone przez powoda Uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. nr (...), (...) oraz (...) jako podjęte z naruszeniem ustawy o własności lokali i kodeksu cywilnego są uchwałami nieistniejącymi

Wskazać należy, że ww. zaskarżone uchwały nie dotyczą czynności zwykłego zarządu. Przeciwnie, jak wynika z art. 22 ust. 3 u.w.l. dotyczą czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, co wprost wynika z tego przepisu. To oznacza, że prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związane z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu i aby głos ten mógł być uwzględniony musi być jednolity.

W sumie, w ocenie Sądu wyliczenia przedstawione w tabeli obu stron nie są prawidłowe, w konsekwencji błędne są też zamieszczone tam wyliczenia procentowe oddanych głosów.

W związku z powyższym żadna z tych uchwał w ogóle nie została podjęta.

Wobec tego zbędne stało się analizowanie czy uchwała nie narusza art. 25 u.w.l., w szczególności praw powoda choć jak słusznie podniósł pozwany w treści pozwu wynika iż powód nie kwestionuje faktu uchylania się od ponoszenia opłat na rzecz choć ale twierdzi, że nie ma żadnych zaległości wobec pozwanej albowiem są nie zaspokojone jego wzajemne roszczenia.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. mając na uwadze wynik procesu, zasądzając od pozwanej Wspólnoty na rzecz powoda, który wygrał niniejszy proces, -cofnięcie obyło się przed doręczeniem odpisu pozwu, w tym opłata od pozwu 200 zł za każdą z 9 uchwał oraz kwota 180 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego powoda – adwokata ( według stawki minimalnej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu ( nr. 163 poz. 1348), a także kwota 17 zł, jaką strona powodowa uiściła od udzielonego ww. pełnomocnictwa procesowego, w sumie 1997 zł .

Mając powyższe na uwadze, Sąd na mocy przytoczonych przepisów orzekł jak w sentencji wyroku.

## ZARZĄDZENIE

(...)