

Sygn. akt III C 812/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2019 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Błażej Domagała

Protokolant: Natalia Mroczyńska

po rozpoznaniu w dniu 14 czerwca 2019 roku w Warszawie

sprawy z powództwa B. J.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w W.

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w W. numer (...) z dnia 24 listopada 2016r. w całości;

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) na rzecz B. J. kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt III C 812/18

UZASADNIENIE

Pozwem datowanym na 01 stycznia 2017 r., skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) (...) w W. (dalej: Wspólnota), powódka B. J. wniosła o uchylenie uchwały nr (...) w/w Wspólnoty.

Pozwana wnosiła o oddalenie powództwa w całości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Powódka jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W. przy ul. (...) (bezsporne).

Pismem datowanym na 17 listopada 2016 r. Zarząd Wspólnoty zaprosił właścicieli lokali na spotkanie, podczas którego miały być omawiane bieżące sprawy Wspólnoty. Spotkanie zostało wyznaczone na 24 listopada 2016 r. (k. 29,74). Właściciele zostali poinformowani o spotkaniu przez umieszczenie pism w skrzynkach pocztowych oraz wywieszenie ogłoszenia.

Na spotkaniu 24 listopada 2016 r. zostały poddane pod głosowanie dwie uchwały. Jedna z nich, oznaczona nr (...), dotyczyła montażu monitoringu na terenie Wspólnoty (k. 28 – 28v, 73). W uchwale znalazła się informacja, że koszt sprzętu oraz robocizny będzie wynosił szacunkowo 6.000,00 zł i zostanie on pokryty z funduszu bieżącego. Wspólnota nie prowadziła funduszu bieżącego. Uchwała nr 4 zapadła w stosunku 64,50% za i 3,02% udziałów przeciw. Karty do głosowania nad uchwałą nr 3/2016 zostały przygotowane przed spotkaniem. Przed spotkaniem był przygotowany również wstępny projekt uchwały w sprawie montażu monitoringu, natomiast wszelkie parametry i szczegółowe kwestie zostały dopisane do uchwały na spotkaniu. Ponieważ nie zwołano formalnego zebrania współwłaścicieli we Wspólnocie przyjęto, że głosowanie nad uchwałą dokonane zostało w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Ostatecznie, koszty zakupu i dostawy systemu monitoringu wynosiły 7.715,04 zł (k. 43). Do wykonania instalacji została wybrana firma należąca do jednego z członków zarządu Wspólnoty – A. K. (k. 40 – 42, 72, 75 - 77).

Część właścicieli – członków wspólnoty o podjętych uchwałach dowiedziała się z dopiero po ich doręczeniu.

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie zaoferowanych przez strony dowodów, które stanowiły złożone uchwały (ich kopie), zawiadomienie o zebraniu, protokół odbioru instalacji systemu monitoringu, umowa zlecenie na montaż monitoringu, kartoteka konta Wspólnoty i częściowo z zeznań świadka R. K. (k. 88 – 90, płyta CD z e-protokołem k. 93).

Zeznania świadka R. K. były niewiarygodne w zakresie nieplanowania podejmowania uchwały w sprawie montażu monitoringu na spotkaniu w dniu 24.11.2016 r.. Świadek, jako administrator Wspólnoty miała wiedzę, że niektórzy właściciele zgłaszali problem z kradzieżami na terenie Wspólnoty. Zeznała także, że jeszcze przed spotkaniem był przez administrację Wspólnoty przygotowany wstępny projekt uchwały oraz, że część mieszkańców chciała, aby sporządzić stosowne dokumenty na zebranie. Zeznania świadka w tej części były niespójne i wewnętrznie sprzeczne.

Dokumenty złożone do akt sprawy nie były kwestionowane co do ich pochodzenia i zgodności z oryginałami. Powódka kwestionowała prawidłowość podjęcia uchwał, sposób przeprowadzenia głosowania, zawiadomienia o zebraniu, jednakże zagadnienia te nie wchodziły w zakres oceny dowodów, lecz rozważań prawnych. Strony nie zgłosiły żadnych innych dowodów na wykazanie swoich twierdzeń.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo było zasadne w całości.

Podstawą prawną żądania w tej sprawie był art. 25 ustawy o własności lokali (u.w.l.). Zgodnie z jego ust. 1 właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Sporne były kwestie formalne. Powódka kwestionowała sposób podjęcia uchwały i prawidłowość głosowania. Ponadto stawiała uchwale zarzut niezgodności z prawem, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, czy też naruszenia interesów członków wspólnoty.

Poza sporem było, że powódka dochowała terminu określonego w art. 25 ust. 2 u.w.l.

Kwestia legitymacji czynnej i biernej nie budziła wątpliwości. Powódka jest właścicielem lokalu, zaś pozwana Wspólnota podjęła zaskarżoną uchwałę.

Rozkład ciężaru dowodu wynikał z art. 6 k.c. Powódka, jako osoba kwestionująca uchwałę, zobowiązana była do wykazania okoliczności, które w jej ocenie przemawiać powinny za bezzasadnością jej podjęcia. Pozwana zaś, wywodząc, że zaskarżona uchwała jest prawidłowa, miała obowiązek udowodnienia jej zgodności z prawem, zasadami zarządu czy interesami współwłaścicieli.

Zarzuty, jakie stawiała powódka uchwale, miały przede wszystkim charakter formalny. Wskazywała ona, że właściciele nie zostali w sposób prawidłowy zawiadomieni o zebraniu, a treść zawiadomienia nie wskazywała, że mają na nim zapaść ważne dla Wspólnoty i właścicieli uchwały. Ponadto, powódka podniosła, że głosowanie nie odbyło się w trybie indywidualnego zbierania głosów, a miało ono miejsce bezpośrednio na zebraniu. Nie wiadomo zatem, czy głosowały osoby uprawnione i czy rzeczywiście stanowiły one większość.

W pierwszej kolejności wskazać należało, że utrwalonym i w pełni zasługującym na podzielenie w orzecznictwie i doktrynie jest pogląd, zgodnie z którym uchybienia formalne przy podejmowaniu uchwał przez wspólnotę mieszkaniową mogą stanowić podstawę do ich uchylenia, jednakże tylko wtedy, gdy skarżący wykaże, że takie

nieprawidłowości miały wpływ na ich treść. Inaczej rzecz ujmując powódka powinna wykazać, że pewne uchybienia „proceduralne” spowodowały, że treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy jednego spośród właścicieli lokali.

Zdaniem Sądu spotkanie właścicieli lokali Wspólnoty z członkami zarządu z 24 listopada 2016 r., wbrew twierdzeniom strony pozwanej, nie miało charakteru nieformalnego. Świadczy o tym treść podjętych w wyniku jego zwołania decyzji. Uchwała nr (...) dotyczyła czynności przekraczających zwykły zarząd, tj. montażu monitoringu, którego koszt obciążał wszystkich członków Wspólnoty, bowiem środki na to pochodziły z funduszu, na który wpłacane są zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej. W treści uchwały co prawda wskazano, że środki na wykonanie montażu monitoringu miały pochodzić z funduszu bieżącego. De facto chodziło o fundusz remontowy, na którym zgromadzone były zaliczki wpłacane przez właścicieli.

Pozwana powinna była zatem zwołać zebranie w trybie określonym przepisami u.w.l. i obowiązującą w tym zakresie we Wspólnocie umową, tak by wszyscy właściciele mogli uczestniczenia w zebraniu. Podział na czynności zwykłego zarządu i go przekraczające wynika z ustawy (art. 22 u.w.l.) i niewątpliwie zarząd, w celu dokonania tych drugich, może działać wyłącznie w oparciu o uchwałę członków Wspólnoty.

Można oczywiście wywodzić, że co do zasady właściciele nie są związani proponowanym przez zarząd porządkiem obrad zebrania i uprawnieni są do podjęcia na nim innych uchwał niż wskazane w zawiadomieniu. Taka sytuacja jest dopuszczalna, o ile nie wpłynie ona na treść podjętej uchwały. Pogląd ten należy jednak odnieść do takiego przypadku, gdy właściciele mają wiedzę o tym, że zwołano zebranie, na którym będą podejmowane decyzje dotyczące funkcjonowania wspólnoty. W niniejszej sprawie tak nie było. Zawiadomienie o spotkaniu nie zostało doręczone w sposób przewidziany umową właścicieli, ponadto jej treść była myląca, gdyż wskazywała, że nie dojdzie tam do podjęcia jakichkolwiek uchwał, ograniczone będzie do przedstawienia przez zarząd bieżących spraw.

W ocenie Sądu w takich okolicznościach powódka wykazała, zaś w świetle zasad logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego nie mogło to budzić wątpliwości, że niewłaściwe (i mylące) zawiadomienie o spotkaniu oraz jego celu i związana z tym nieobecność na nim części właścicieli (wskutek ich nieprawidłowego zawiadomienia) musiała mieć znaczenie dla treści podjętej uchwały dotyczącej montażu monitoringu. Treść zawiadomienia o zebraniu wprowadzała członków wspólnoty w błąd, co do jego charakteru i mających mieć miejsce, zaplanowanych na nim i po jego przeprowadzeniu czynności. Nie zawierała informacji o porządku obrad, czy też o tym, że będą tam rozważane tak istotne kwestie, jak montaż monitoringu. Zarząd Wspólnoty niewątpliwie miał przy tym wiedzę, że będzie na spotkaniu podejmowana uchwała w tym przedmiocie, ponieważ administracja na jego wniosek przygotowywała odpowiedni projekt i karty do głosowania wcześniej. Zeznawała o tym świadek, wskazując wprost na to, że było o tym wiadomo od dawna. W takich okolicznościach nie sposób wykluczyć, że obecność innych właścicieli na zebraniu mogła doprowadzić nie tylko do innego wyniku głosowania (a więc braku zgody na monitoring), ale także np. wyboru innej konkurencyjnej oferty firmy instalującej taki sprzęt lub chociażby dyskusji nad tym zagadnieniem. Pozostali, niepowiadomieni we właściwy sposób właściciele nie mieli jakiegokolwiek możliwości wpłynięcia na uchwałę, co w istocie naruszało ich indywidualne prawa.

Nie można było odmówić stronie pozwanej pewnej słuszności w wywodach dotyczących sposobów głosowania i próbie argumentowania, że w tym przypadku podjęto zaskarżoną uchwałę w drodze indywidualnego zbierania głosów. Rzeczywiście w przypadku takiego trybu głosowania uchwała może być podjęta już po uzyskaniu wymaganej większości głosów „za”, bez konieczności odbierania ich od osób, które np. jeszcze nie głosowały. W niniejszej sprawie nie można było jednak uznać za zasadne tych wywodów strony pozwanej. Twierdzenie, że w istocie głosowanie miało indywidualny charakter nie zostało wykazane. Możliwość zbierania głosów członków Wspólnoty przez zarząd zarówno na zebraniu właścicieli, jak i w drodze indywidualnego głosowania poza nim, wynika z przepisów prawa (art. 23 ust. 1 u.w.l.). Pozwana w żaden sposób nie udowodniła jednak, że głosowanie odbyło się w trybie indywidualnego zbierania głosów. Nie przedstawiła będących w jej posiadaniu kart do głosowania, ani też protokołu z przebiegu głosowania. Słusznie wskazywała powódka, że w takich okolicznościach nie było wiadomo, którzy właściciele zagłosowali za

przyjęciem uchwały i czy reprezentowali oni łącznie 50% udziałów. Pozwana była zobowiązana do wykazania tych istotnych okoliczności, gdyż to ona wywodziła z nich skutki prawne. Wszelkie okoliczności sprawy, w tym zeznania świadka wskazywały zaś, że spotkanie członków Wspólnoty miało charakter normalnego zebrania i zorganizowano na nim w istocie zwykłe głosowanie (łącznie z wcześniejszym przygotowaniem odpowiednich kart), dopiero na potrzeby niniejszej sprawy nazywając je indywidualnym. Jedyne zgromadzone w sprawie dowody (zeznania świadka) wskazywały na to, że w istocie przeprowadzono normalne głosowanie.

Należało mieć ponadto na uwadze, że indywidualne zbieranie głosów zasadniczo ma sens wtedy, gdy poddana jest pod decyzję wspólnoty taka uchwała, która ogranicza się do oddania głosu na tak lub nie, ewentualnie wstrzymania się. W niniejszej sprawie zaś podjęcie uchwały nie była wynikiem tylko i wyłącznie głosowania za przyjętą ostatecznie jej treścią. Z zeznań świadka wynikało, że poprzedzone to było dyskusją oraz wyborem jednej z kilku konkurencyjnych ofert. I właśnie z tego punktu widzenia uchybienie formalne w zwołaniu zebrania oraz przeprowadzeniu w ten sposób głosowania, w ocenie Sądu miało wpływ na treść uchwały. Ponadto, poprzez ograniczenie na skutek takiego działania prawa powódki do uczestniczenia w spotkaniu - w wyniku wprowadzenia jej w błąd co do jego przedmiotu oraz zaniechania prawidłowego sposobu zawiadomienia - naruszało jej indywidualne prawa, jako członka Wspólnoty i właściciela. Powiadomienie wszystkich zainteresowanych osób w sposób przyjęty we Wspólnocie o (de facto) zebraniu, wcześniejsze przedstawienie jego porządku obrad, umożliwienie zapoznania się ze zgłoszonymi ofertami - takich czynności zaniechano, co mogło w oczywisty sposób mieć wpływ na treść uchwały, nie tylko odnosząc to jej podjęcia, ale również co do uchwalenia jej w takim, a nie innym brzmieniu (wybór wykonawcy, sposobu montażu, rozmieszczenia i kosztów założenia oraz utrzymania monitoringu). Jednocześnie powódka, jako współwłaściciel nieruchomości wspólnej została pozbawiona jakiegokolwiek możliwości oceny zasadności wydatkowania środków przeznaczonych na zarząd tą nieruchomością oraz słuszności wyboru takiej, a nie innej oferty (nie tylko w zakresie wydatkowania środków, ale sposobu i rodzaju monitoringu). Niewątpliwie więc naruszono jej interes i to nie tylko rozumiany jako indywidualne uprawnienia właścicielskie, lecz również postrzegany z „ekonomicznego” punktu widzenia, poprzez wydatkowanie środków o ściśle ustalonym wcześniej celu (zarząd nieruchomością wspólną) na dodatkowe, wymagające zwiększonych wydatków czynności, co niewątpliwie wpłynąć musiało na koszty związane z utrzymaniem rzeczy wspólnej oraz wysokość zaliczek na ten cel.

Uwzględniając powyższe Sąd, podzielił zarzuty zgłaszane przez powódkę i uchylił w całości uchwałę nr (...), na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Pozwaną, jako przegrywającą spór należało obciążyć kosztami procesu, na które składała się poniesiona przez powódkę opłata od pozwu w wysokości 200,00 zł.