

*Sygnatura akt I C 680/16*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Poznań , dnia 19 października 2016 r.**

Sąd Okręgowy w Poznaniu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: **SSO Sławomira Hańczewska**

Protokolant: **st. sekr. sąd. Monika Szulc**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 października 2016 r. w Poznaniu sprawy z powództwa

**K. B.**

przeciwko

**Wspólnota Mieszkaniowa (...) położonej przy  
ul. (...) w P.**

o uchylenie uchwał wspólnoty

1. **Oddala powództwo.**

2. **Kosztami postępowania obciąża stronę powodową w zakresie poniesionym.**

SSO Sławomira Hańczewska

Sygn. akt I C 680/16

## UZASADNIENIE

Powód K. B. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w P., wniósł o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 29 marca 2016 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania z wykonania planu finansowo-rzeczowego za rok 2015 oraz w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu Wspólnoty za rok 2015.

W uzasadnieniu powód podniósł, że podjęcie uchwały nr (...) z dnia 29 marca 2016 r. narusza przepisy prawa oraz interesy powoda. Wyjaśnił, że w dniu 24 marca 2016 r. otrzymał od zarządcy nieruchomości powiadomienie o mającym się odbyć okresowym zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej do którego dołączono projekt uchwały. Zebranie na którym została podjęta uchwała odbyło się w dniu 29 marca 2016 r., w związku z czym zostało one zwołane z naruszeniem art. 32 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r., który stanowi o tym, że każdy właściciel powinien otrzymać zawiadomienie o zebraniu na piśmie, przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. Dodał, że termin ten miał istotne znaczenie dla możliwości analizy dostarczonych informacji w załączniku do uchwały nr (...). Nadmieniał, że głosowanie przeprowadzono przy błędnym przyjęciu udziałów właścicieli we współwłasności, co stanowi o naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Ponadto zarząd nie przedstawił do zatwierdzenia sprawozdania ze sprawowania zarządu, na zebraniu nie została zaprezentowana przez członków zarządu dokłada analiza prac remontowych, będącą najważniejszym składnikiem sprawozdania z realizacji planu finansowo-rzeczowego. Nadto powód zarzucił, że na zebraniu nie została zaprezentowana przez członków zarządu dokłada analiza prac remontowych, będącą najważniejszym składnikiem sprawozdania z realizacji planu finansowo-rzeczowego (k.2).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu pozwany, odnosząc się do poszczególnych zarzutów powoda, zakwestionował twierdzenia powoda dotyczące sprzeczności uchwały z prawem i uzasadnionymi interesami powoda. Podniósł, że powód nie wykazał, iż ewentualne uchybienie w terminie powiadomienia o zebraniu Wspólnoty mogło mieć wpływ na wynik głosowania uchwały nr (...) jednocześnie zaprzeczając, aby istniał związek między ewentualnym uchybieniem w terminie powiadomienia o zebraniu a wynikiem głosowania nad uchwałą nr (...) prowadzący do przyjęcia jej uchwały. Podał, że głosowanie nad uchwałą nastąpiło przy prawidłowym wskazaniu udziałów. Udziały w protokole głosowania uchwały zostały określone zgodnie ze wskazaniem w księgach wieczystych. Udział Miasta P. jako właściciela lokali niewyodrębnionych został określony jak dopełnienie do jedności względem sumy udziałów lokali wyodrębnionych (k. 19-24).

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

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

W dniu 11 grudnia 2014 r. R. S. właściciel lokalu nr (...) przy ul. (...) w P. udzielił powodowi K. B. pełnomocnictwa do reprezentowania mocodawcy przed Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) w P. (Wspólnotą).

Okoliczność bezsporna, a nadto dowód: pełnomocnictwo wystawione przez R. S. (k. 37).

W dniu 28 kwietnia 2015 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w P. przyjęła uchwałę nr (...) r. w której został zaakceptowany plan finansowo-rzeczowy na rok 2015 r. Na zebraniu Wspólnota przyjęła uchwałę nr (...), która wprowadziła poprawki do planu przyjętego uchwałą nr (...) z dnia 28 kwietnia 2015 r.

Okoliczności bezsporne, a nadto dowód: uchwała nr (...) z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie przyjęcia planu finansowo-rzeczowego na rok 2015 wraz z protokołem głosowania (k.34, k. 32), protokół z zebrania Wspólnoty w dniu 15 października 2015 r. (k. 35), uchwała nr (...) z dnia 15 października 2015 r. w sprawie poprawek do planu finansowo-rzeczowego na rok 2015 wraz z protokołem głosowania (k.36).

W obu zebraniach brał udział powód jako pełnomocnik członka Wspólnoty R. S..

Okoliczności bezsporne, a nadto dowód: lista obecności na zebraniu Wspólnoty w dniu 28 kwietnia 2015 r. (k. 32), lista obecności na zebraniu Wspólnoty w dniu 15 października 2015 r.(k. 33).

W dniu 7 sierpnia 2015 r. pełnomocnictwo udzielone przez R. S. z dnia 14 grudnia 2014 r. zostało odwołane, a następnie aktem notarialnym sporządzonym w Kancelarii notarialnej M. R. A nr (...) ponownie udzielone przez R. S. powodowi.

Okoliczności bezsporne, a nadto dowód: akt notarialny udzielenie pełnomocnictwa Repertorium A nr (...) z dnia 7 sierpnia 2015 r. (k. 38-40).

W dniu 24 marca 2016 r. nastąpiło doręczenie powodowi jak pełnomocnikowi R. S., zaproszenie na zebranie Wspólnoty do którego dołączony był projekt uchwały nr (...).

Okoliczności bezsporne, a nadto dowód: zaproszenie na zebranie Wspólnoty wraz z załącznikami (k. 5-8).

R. S. przez cały rok 2015 oraz nieprzerwanie do dnia 25 marca 2016 r. był właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w P., który następnie został zbyty na rzecz powoda.

Okoliczności bezsporne, a nadto odpis z księgi wieczystej nr (...) (k. 3-4).

W dniu 29 marca 2016 r. została podjęta przez Wspólnotę uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania z wykonania planu finansowo-rzeczowego za rok 2015 oraz w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu Wspólnoty za rok 2015. Za przyjęciem uchwały była M. B., której udział w nieruchomości wynosi 5,20%, A. G. i M.

W., których udział w nieruchomości wynosi 9,00%, L. H., której udział w nieruchomości wynosi 8,00%, E. M. i R. M., których udział wynosi 8,20%, V. N., której udział wynosi 9,20% oraz R. P. i J. P., których udział wynosi 9,20%.

Zatem za przyjęciem uchwały było (57,80%) udziałów. Powód, którego udział wynosi 5,00% był przeciwny, Miasto P., którego udział wynosił 37,20% wstrzymał się od głosu.

Dowód: uchwała podjęta przez Wspólnotę nr (...) z dnia 29 marca 2016 r. (k.6), protokół z dnia 29 marca 2016 r. z głosowania nad uchwałą nr (...) z dnia 29 marca 2016 r. (k.9), wykonanie rocznego planu-finansowego za rok 2015 (k. 7-8), zbiorcze zestawienie lokali (k.10), odpisy z ksiąg wieczystych (k.57-76).

Przedstawione powyżej ustalenia faktyczne były pomiędzy stronami bezsporne. Nadto, potwierdzały je dowody z dokumentów urzędowych i prywatnych, których treści i autentyczności nie kwestionowała żadna ze stron.

Sąd postanowieniem z dnia 19 października 2016 r. oddalił wnioski dowodowe pozwanej w postaci przesłuchania świadków: R. S., M. B., A. G., M. W., K. H., R. M., V. N., R. P. i T. G. oraz stron, a także pozostałych dowodów w postaci dokumentów aktu notarialnego nabycia lokalu nr (...) Repertorium A nr (...) z dnia 25 marca 2016 r. oraz listy bilingowej dla nr (...), albowiem dotychczas zebrany materiał dowodowy pozwolił na podjęcie rozstrzygnięcia w sprawie, a rozpoznanie ww. wniosków dowodowych spowodowałoby zwłokę w rozpoznaniu sprawy.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 25 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: u.w.l.), 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. Zgodnie z ustępem 1a. powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że powód został powiadomiony w dniu 24 marca 2016 r. o zebraniu w sprawie podjęcia uchwały nr (...) z dnia 29 marca 2016 r., a niniejsze powództwo zostało wytoczone na skutek pozwu, który wpłynął do tut. Sądu w dniu 9 maja 2016 r. Wskazać należy, że termin 6 tygodni na zaskarżenie uchwały został zachowany, zatem powództwo w niniejszej sprawie zostało wytoczone w ustawowym terminie.

Odnosząc się do meritum postępowania wskazać należy, że zaskarżonej uchwale powód zarzucał: naruszenie przepisów ustawy o własności lokali, w tym art. 32 u.w.l., albowiem nie otrzymał on zawiadomienia o zebraniu, na którym została podjęta ww. uchwała na tydzień przed terminem zebrania. Nadto powód zarzucił, że głosowanie nad uchwałą przeprowadzono przy błędnym przyjęciu udziałów współwłaścicieli we współwłasności co stanowi naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także zarząd nie przedstawił do zatwierdzenia sprawozdania ze sprawowania zarządu, na zebraniu nie została zaprezentowana przez członków zarządu dokłąda analiza prac remontowych, będącą najważniejszym składnikiem sprawozdania z realizacji planu finansowo-rzeczowego.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia przepisów ustawy o własności lokali wskazać należy, że zgodnie z 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 zbierania. W myśl ustępu 2, 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. Zgodnie z ustępem 2a, jeżeli suma udziałów w 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 w nieruchomości wspólnej. W myśl ustępu 3, o treści

uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Zgodnie z art. 32 ust 1 u.w.l. o zebraniu właściciele zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. W myśl ustępu 2 w zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany.

Wskazać należy, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Konsekwentnie trzeba przyjąć, że właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je. Nieprawidłowości w zwołaniu zebrania właścicieli wspólnoty mieszkaniowej mogą być uznane za zasadną przyczynę ich unieważnienia jedynie w sytuacji, gdy kwestionujący wykazał, iż miały wpływ na treść uchwał podjętych w trakcie zebrania. (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2007 r. II CSK 370/06, LEX). Artykuł 32 u.w.l. jest normą o charakterze techniczno-organizacyjnym, wymagającą, aby właściciele zostali powiadomieni o terminie zebrania na piśmie. Określenie w zawiadomieniu porządku obrad nie oznacza, że zebranie nie może zająć się, rozpatrzyć i podjąć uchwały w sprawie nieobjętej zawiadomieniem. Właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je (por.: wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 31 stycznia 2013 r. I ACa 1380/12, LEX). Obowiązek wykazania, że nie zawiadomienie wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli lokali mogło wpłynąć na treść podjętej uchwały, obciąża stronę wnoszącą o uchylenie uchwały (por.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 listopada 2012 r. I ACa 584/12, LEX).

W związku z powyższym podkreślić należy, że naruszenia przepisów ustawy o własności lokali dotyczące zwołania zebrania właścicieli lokali, zawiadomienia o zebraniu i podejmowaniu uchwały musi pozostawać w związku z wpływem na treść tej uchwały. Z ustaleń Sądu wynika, że co prawda powód był zawiadomiony o zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej na której miała zostać podjęta uchwała nr (...) na 6 dni, a nie na tydzień przed zebraniem, na którym miała być podjęta ww. uchwała, jednak z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że uchwała została podjęta większością głosów na zebraniu właścicieli. Powód musiał zatem wykazać, że brak zawiadomienia go o treści ww. uchwały i głosowaniu w przewidzianym w art. 32 u.w.l. miały wpływ na jej podjęcie, a to np. przez to, że uchwała została podjęta bez wymaganej większości głosów lub że nie została by podjęta, gdyby powód został prawidłowo zawiadomiony i brał udział w głosowaniu nad uchwałą. Przedmiotowa uchwała nr (...) z dnia 29 marca 2016 r. została podjęta większością głosów liczoną według wielkości udziałów, przez właścicieli lokali posiadających łącznie (57,80%) udziałów w nieruchomości wspólnej, którzy głosowali za podjęciem ww. uchwały. Zatem zaskarżona uchwała została podjęta większością głosów. Podkreślić należy, że udział powoda w nieruchomości wspólnej wynosi 5,00%, zatem gdyby powód został zawiadomiony o treści projektu uchwały i zagłosował przeciwko uchwale to i tak uchwała zapadłaby większością głosów. Mając na uwadze powyższe, wskazać należy, że powód w żaden sposób nie wykazał, iż zaskarżona uchwała narusza przepisy dotyczące procedowania i przebiegu głosowania w przedmiocie podjęcia uchwały przez właścicieli lokalu, które miałyby wpływ na treść uchwały. Trzeba także podkreślić, że głosowanie nad uchwałą nastąpiło przy prawidłowym wskazaniu udziałów. Udziały w protokole głosowania uchwały zostały określone zgodnie ze wskazaniem w księgach wieczystych. Udział Miasta P. jako właściciela lokali niewyodrębnionych został określony jak dopełnienie do jedności względem sumy udziałów lokali wyodrębnionych.

W myśl art. 30 ust. 1 u.w.l. zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany:

1) dokonywać rozliczeń przez rachunek bankowy,

2) składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności,

3) zwoływać zebranie ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku.

1a. w wypadku gdy zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, nie zwoła zebrania ogółu właścicieli lokali w terminie, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, zebranie coroczne może zwołać każdy z właścicieli.

2. przedmiotem zebrania, o którym mowa w ust. 1, powinny być w szczególności:

- 1) uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- 2) ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,
- 3) sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

Odnosząc się zatem do zarzutu powoda dotyczącego nie przedstawienia przez zarząd na zebraniu dokładnej analizy prac remontowych, będącej najważniejszym składnikiem sprawozdania z realizacji planu finansowo-rzeczowego, w pierwszej kolejności należy wskazać, że powód wbrew art. 6 k.c. nie wykazał podnoszonych przez niego okoliczności. Powód w żaden sposób nie udowodnił bowiem, że na zebraniu Wspólnoty w dniu 29 marca 2016 r. nie nastąpiła prezentacja i omówienie sprawozdania stanowiącego załącznik do projektu uchwały nr (...), nie wniósł chociażby żadnych wniosków dowodowych mających na celu wykazanie tych okoliczności. Należy przy tym wskazać, że dołączenie ww. sprawozdania do projektu uchwały, czego powód nie kwestionował w toku postępowania, stanowi o tym, że A. B. przed rozpoczęciem zebrania wspólnoty mógł zapoznać się ze sprawozdaniem z realizacji planu finansowo-rzeczowego, w tym m.in. ze środkami funduszu remontowego do wykorzystania i ich zagospodarowaniem. Nadto należy nadmienić, że sprawozdanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej o jakim mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. nie podlega jeżeli chodzi o jego część finansową, rygorom przewidzianych w przepisach o rachunkowości. Przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty mieszkaniowej za rok gospodarczy nie obowiązuje formalizm, charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów opracowanych przez większe podmioty gospodarcze. Nie ma w związku z tym przeszkód, aby sprawozdanie takie np. przedstawione tylko ustnie przez jednego z członków zarządu. Istotne jest tylko, aby zarząd wyraził w każdy dostępny sposób wolę uznania tego dokumentu za własny (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30 stycznia 2013 r. sygn. akt I ACa 1171/12). Z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie wynika, że zarząd wyraził wolę uznania sprawozdania z realizacji planu finansowo-rzeczowego za rok 2015 r.

Mając na uwadze powyższe, Sąd w punkcie 1 wyroku oddalił powództwo.

O kosztach postępowania, zgodnie z wynikiem sprawy, orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., obciążając nimi w całości powoda.

SSO Sławomira Hańczewska