

Sygn. akt: I C 136/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Grażyna Bednarek
Protokolant:	Katarzyna Dembska

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2013 r. w Bydgoszczy

sprawy z powództwa A. N.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) - (...)B.

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. pozostałymi kosztami sądowymi, od ponoszenia których zwolniony był powód, obciąża Skarb Państwa;
4. zasądza od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Bydgoszczy na rzecz adwokat M. J. kwotę 221,40 zł (dwieście dwadzieścia jeden złotych 40/100) tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu.

Sygn. akt IC 136/12

UZASADNIENIE

. **Powód A. N.** wniósł o uchylenie w całości uchwały nr (...)z dnia 13 września 2011r. Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) - (...) w B..

W uzasadnieniu powód wskazał, iż uchwała narusza interesy jego i jego żony B. poprzez zawarcie w treści § 1 uchwały bezpodstawnych, kłamliwych i oszczerczych zarzutów i sformułowań. Zdaniem powoda uchwałę wydano w warunkach urągających zasadom bezstronności, bez umożliwienia udziału jego lub jego żony. Ponadto powód w piśmie z dnia 18 maja 2012r. (k. 28-30) doprecyzował, iż w zaskarżonej uchwale znajdują się nieprawdziwe twierdzenia, gdyż postanowienia ugody były realizowane, w pewnych okresach częściowo i na tą okoliczność trwały uzgodnienia, a właściciele lokali zostali wprowadzeni w błąd na zebraniu w dniu 13 września 2011r. i podczas zbierania głosów, co skutkowało podpisaniem się przez nich pod przedmiotową uchwałą.

W odpowiedzi na pozew **pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) (...) w B.** wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwana wskazała, że w dniu 13 września 2011r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) (...) w B. podjęła uchwałę nr(...), w której

treści wyraziła zgodę na wytoczenie powództwa celem uzyskania możliwości sprzedaży w drodze licytacji stanowiącego własność B. N. i A. N. lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w tej nieruchomości. Pozwana wskazała, że jako powód powzięcia uchwały tej treści głosujący właściciele wskazali na długotrwałe i uporczywe uchylanie się państwa N. od ponoszenia wszelkich kosztów związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną, nie regulowanie w terminie należności związanych z utrzymaniem lokalu nr (...) oraz niedotrzymanie postanowień ugody zawartej w uchwale nr (...). Pozwana wskazała, że zaskarżona uchwała nr (...) została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. Pozwana podała również, iż uchwałą nr (...) z dnia 10 stycznia 2011r. pozwana wyraziła na wniosek powoda zgodę na rozłożenie zaległych należności na raty w kwocie 500 zł do końca 2011r. z jednoczesnym wstrzymaniem naliczania odsetek oraz zawieszeniem prowadzonego postępowania egzekucyjnego. Pozwana wskazała, że po wejściu w życie zapisów ugody powód ani razu nie wywiązał się z jej zapisów, w myśl których był on obowiązany do wpłacenia kwoty w wysokości 500 zł miesięcznie tytułem spłaty zaległych zobowiązań oraz zaliczek w formie bieżących opłat oraz opłat eksploatacyjnych. Pozwana

podniosła, iż pismem z dnia 6 lipca 2011r. zarządca pozwanej poinformował pełnomocnika powoda o nie wywiązywaniu się powoda i jego żony z podjętych zobowiązań z zaznaczeniem, iż w przypadku braku uzupełnienia wpłat w terminie 14 dni zostanie skierowana sprawa na drogę postępowania sądowego. Pismo skierowane na podany przez pełnomocnika K. N. adres w P. wróciło do nadawcy jako niepodjęte w terminie, zaś drugi egzemplarz pisma został umieszczony w skrzynce pocztowej lokalu powoda. Pozwana wskazała, że powód pismem z dnia 10 sierpnia 2011r. przyznał okoliczność nie wywiązywania się z przyjętych zobowiązań i podjął kwestie przejściowych trudności finansowych oraz nieprzewidywanych wydatków. Pozwana podała, że wywiesiła na tablicy ogłoszeń zawiadomienie o spotkaniu właścicieli w dniu 13 września 2011r. , a także zawiadomienia o spotkaniu zostało włożone do skrzynek pocztowych właścicieli lokali, a na spotkaniu właściciele lokali zostali zapoznani z treścią wniosku powoda i nie zaaprobowali zawieszenia warunków spłaty zaległości, a w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęli zaskarżoną uchwałę. Pozwana podniosła, że właściciele przed złożeniem podpisów znali treść wniosku powoda oraz stan zadłużenia.

Ustanowiony dla powoda pełnomocnik procesowy z urzędu pismem procesowym z dnia 11 grudnia 2012r. (k. 85-87) wniósł o uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenia na rzecz powoda kosztów procesu wskazując, iż zaskarżona uchwała została podjęta w sposób sprzeczny z prawem z powodu nieprawidłowego przebiegu głosowania nad uchwałą w trybie indywidualnego zbierania głosów, w tym wprowadzenie w błąd uczestników głosowania, braku udziału w głosowaniu kilku uprawnionych, a także z powodu nieprawdziwości twierdzeń zawartych w uchwale nr (...), albowiem w treści uchwały został pominięty fakt dokonania wpłat przez powoda w wysokości 6 190 zł, co stworzyło fałszywy obraz postępowania powoda i w konsekwencji wprowadziło w błąd uczestników głosowania nad zaskarżoną uchwałą.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód posiada zadłużenie z tytułu braku zapłaty należności związanych z utrzymaniem lokalu nr (...) oraz ponoszeniem kosztów zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...) w B..

dowód: kartoteka finansowa za okres od 01.01.2011r. do 30.09.2011r. (k. 68)

Z uwagi na istniejące zadłużenie, na wniosek powoda i jego żony, pozwana podjęła w dniu 10 stycznia 2011r. uchwałę nr (...) w sprawie rozłożenia na raty zaległych należności w kwocie 500 zł do końca 2011r. z jednoczesnym wstrzymaniem naliczania odsetek oraz zawieszeniem prowadzonego postępowania egzekucyjnego.

dowód: uchwała nr (...) z dnia 10.01.2011r. (k. 67)

Powód był zobowiązany do uiszczania oprócz kwoty 500 zł miesięcznie tytułem spłaty zaległych zobowiązań również bieżących opłat w wysokości ca 500 zł. Powód w okresie od stycznia do września wpłacił 6 190,00 zł, regulując bieżący czynsz oraz część zadłużenia. Powód nie wykonał postanowień ugody.

dowód: kartoteka finansowa za okres od 01.01.2011r. do 30.09.2011r. (k. 68), pismo

powoda z dnia 10.08.2011r. (k. 71)

Wobec braku wpłat w uzgodnionych kwotach zarządca nieruchomości pismem z dnia 6 lipca 2011r. wezwał powoda i jego żonę do uzupełnienia różnicy wynikającej z wysokości kwoty należnej a faktycznie dokonywanych wpłat z terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma z zagrożeniem odstąpienia od ugody.

dowód: pismo zarządcy nieruchomości z dnia 6.07.2011r. (k. 69)

W odpowiedzi powód w dniu 10 sierpnia 2011r. zwrócił się do pozwanej z prośbą o tymczasowe odstąpienie od ugody w części dotyczącej spłaty zadłużenia w kwocie 500 zł na miesiąc z powodu przejściowych trudności finansowych oraz nieprzewidzianych wydatków w trakcie studiów córki. Jednocześnie powód przyznał, że nie wywiązuje się w całości z deklarowanych wpłat, wpłaty dokonywał niniejsze, gdyż regulował czynsz oraz częściowo zadłużenie. Powód zadeklarował, iż cała różnica zostanie uzupełniona do końca 2011 roku.

dowód: pismo powoda z dnia 10.08.2011r. (k. 71)

Pismem z dnia 8 września 2011r. zarządca nieruchomości poinformował powoda o spotkaniu członków Wspólnoty Mieszkaniowej wyznaczonego na dzień 13 września 2011r., na którym zostanie omówiona i poddana pod głosowanie uchwała w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze licytacji lokalu stanowiącego własność powoda i jego żony.

dowód: pismo z dnia 08.09.2011r. (k. 72)

Podczas spotkania w dniu 13 września 2011r. właściciele lokali zostali poinformowani o zadłużeniu powoda oraz o jego propozycji dotyczącego tymczasowego odstąpienia od ugody złożonej w dniu 10 sierpnia 2011r. Ponadto pełnomocnik Gminy B. M. G. w momencie głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów знаła stan zadłużenia powoda oraz została poinformowana o propozycji powoda z dnia 10 sierpnia 2011r.

dowód: zeznania świadków : D. J. (k. 109v-110, k. 111 od 00:23:19 do 00:32:58), M. P. (k. 110, k. 111 od 00:32:58 do 00:28:19), P. P. (k. 110, k. 111 od 00:38:19 do 00:47:25), M. G. (k. 109v, k. 111 od 00:12:02 do 00:23:19), A. K. (k. 140v, - k, 139 od 00:05:27 do 00:12:08), zeznania pozwanej E. L. (k. 140v-141, k

#139 od 00:12:08 do 00:17:43), F. Ł. (k 141, k 139 od 00:17:43 do 00:26:05)

W dniu 13 września 2011r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) (...) podjęła uchwałę nr(...)w sprawie wyrażenia zgody na wytoczenie powództwa i domaganie się sprzedaży w drodze licytacji lokalu nr (...) w nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w B. prowadzi księgę wieczystą (...) stanowiącego własność B. i A. N.. W § 1 ww. uchwały wskazano, iż powodem wyrażenia zgody na powyższą czynność jest długotrwałe i uporczywe uchylanie się od ponoszenia wszelkich kosztów związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną oraz nie regulowanie w terminie należności związanych z utrzymaniem lokalu nr (...), a także niedotrzymanie postanowień ugody zawartej w uchwale nr (...).

Zaskarżona uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele dysponujący 994,83 % udziałów w nieruchomości wspólnej stanowiącej 1277,65%. Żaden z właścicieli nie oddał głosu przeciwko uchwale.

#dowód: uchwała nr (...)z dnia 13.09.2011r. (k. 65), karta głosowania nad uchwałą nr (...) (k. 66)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie załączonych przez stronę pozwaną dokumentów, albowiem ich autentyczność nie była kwestionowana i nie budziła wątpliwości Sądu. Ponadto podstawę ustaleń faktycznych stanowiły zeznania świadków D. J., M. P., P. P., A.

K. oraz zeznających za stronę pozwaną E. L. i F. L.. Sąd dał wiarę zeznaniom powyższych świadków oraz pozwanych, albowiem ich zeznania są spójne i wzajemnie korespondujące. Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka M. G., albowiem w zakresie istotnych dla sprawy okoliczności tj. samego aktu głosowania oraz wiedzy o stanie zadłużenia powoda i prośby o tymczasowe odstępstwo od ugody wiedza świadka nie budziła wątpliwości. Świadek bowiem z uwagi na pracę w Administracji (...) w B. oraz pełnienie funkcji pełnomocnika Gminy B. uczestniczyła w corocznych zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej, wiedziała o zadłużeniu powoda oraz miała bezpośredni wgląd w konta właścicieli i stan zaległości.

Sąd oddalił wnioski dowodowe o przesłuchanie świadków B. N., J. K. i T. M. na okoliczność braku udziału w głosowaniu, w szczególności uzyskania prawidłowego powiadomienia o możliwości odbycia takiego głosowania, gdyż w ocenie Sądu nie mają one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu. Uchwała została podjęta wymaganą większością udziałów i okoliczność powiadomienia powyższych właścicieli o głosowaniu nie miała znaczenia dla wyniku głosowania nad zaskarżoną uchwałą.

Ponadto Sąd pominął dowód z przesłuchania powoda z uwagi na jego nieusprawiedliwione niestawiennictwo na rozprawie. Powód był osobiście na posiedzeniu w dniu 21 czerwca 2013r. i był prawidłowo wezwany do osobistego stawiennictwa celem przesłuchania pod rygorem pominięcia dowodu na termin rozprawy wyznaczonej na dzień 9 października 2013r. Powód był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, a okoliczność wyjazdu za granicę nie usprawiedliwia nieobecności powoda.

Sąd oddalił również wniosek strony powodowej o ponowne przesłuchanie świadków składających zeznania na posiedzeniu w dniu 5 kwietnia 2013r., albowiem okoliczności sporne zostały dostatecznie wyjaśnione, powód był prawidłowo reprezentowany na posiedzeniu, a powyższy wniosek w ocenie Sądu powoływany został jedynie dla zwłoki.

Sąd zważył, co następuje:

Na wstępie należy wskazać, iż właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w B. podjęli zaskarżoną uchwałę nr (...)w drodze indywidualnego zbierania głosów, albowiem spotkanie właścicieli w dniu 13 września 2011r. nie było zebraniem o jakim mowa w art. 31 i 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. 2000.80.903 j.t.), a zatem zawiadomienie o nim nie musiało spełniać wszystkich wymogów

formalnych przewidzianych do zwołania zebrania. Właściciele mieli wiedzę o terminie spotkania oraz o jego przedmiocie. Właściciele zostali poinformowani o spotkaniu poprzez zawiadomienia wrzucane do ich skrzynek pocztowych.

Sąd nie podzielił stanowiska powoda, iż głosujący za uchwałą właściciele lokali zostali wprowadzeni w błąd co do zadłużenia powoda, nie mieli wiedzy o deklaracji powoda z dnia 10 sierpnia 2011r. i, że uchwała nr (...)zawiera nieprawdziwe informacje. Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie potwierdziło stanowiska powoda. Ze zgodnych bowiem zeznań świadków wynika, iż właściciele lokali obecni na spotkaniu w dniu 13 września 2011r. mieli wiedzę o istnieniu zadłużenia powoda, a także zostali poinformowani przez zarządcę oraz członków zarządu, iż powód nie spłaca zadłużenia w deklarowanej przez siebie wysokości oraz, że skierował pismo w którym wskazał, iż jest świadomy faktu, że regularnie nie uiszcza opłat i że dalej deklaruje spłaty. Zwrócić należy uwagę, iż sprawa zadłużenia powoda była powszechnie wiadoma właścicielom lokali. Powód był bowiem zadłużony od wielu lat, i w poprzednich latach były podpisywane z powodem ugody oraz powód wielokrotnie składał deklaracje, że spłaci zadłużenie, co nie zostało spełnione. Właściciele lokali nie zostali zatem wprowadzeni w błąd, gdyż mieli wiedzę o zadłużeniu powoda i jego wpłatach oraz deklaracjach.

Istotnym jest, iż zaskarżona uchwała nr (...)została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów a nie zebraniu. Uchwała została podjęta, albowiem za jej przyjęciem głosowali właściciele lokali reprezentujący 994,83 ze 1277,65 udziałów w nieruchomości wspólnej co stanowi ponad 50% wszystkich udziałów. Brak udziału w głosowaniu kilku

uprawnionych właścicieli nie miało wpływu na wynik głosowania, gdyż właściciele nieobecni nie posiadali wymaganej większości głosów i nie mogli wpłynąć na wynik głosowania.

Należy mieć na uwadze, iż zgodnie z powszechnie aprobowanym w orzecznictwie poglądem zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały tylko wtedy gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2002r. IV CKN 1351/00, OSNC 2004/3/40, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004r. IV CK 543/03, OSNC 2005/7-8/132, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006r., I ACa 589/06 Lex nr 271385). W ocenie Sądu brak jest uchybień mogących mieć wpływ na treść uchwały. Uchwała została bowiem podjęta przez właścicieli dysponujących większością udziałów w nieruchomości. Okoliczność, iż za właściciela lokalu M. D. zagłosował jej dziadek nie ma wpływu na ważność uchwały. Nawet jeżeli przyjąć, iż nie miał on upoważnienia do

głosowania to biorąc pod uwagę, iż M. D. posiada 88,29 udziałów w nieruchomości wspólnej to i tak suma pozostałych udziałów właścicieli głosujących za przyjęciem przedmiotowej uchwały przekracza 50 % udziałów w nieruchomości wspólnej, o stanowi o jej ważności.

Na marginesie należy wskazać, iż podniesiony przez stronę powodową na ostatniej rozprawie w dniu 9 października 2013r. w mowie końcowej stron zarzut braku właściwego pełnomocnictwa przez pełnomocnika Gminy B. M. G. jest spóźniony. Obecny pełnomocnik powoda został wyznaczony w dniu 26 czerwca 2013r. (k. 133), a zatem miał odpowiedni czas na zapoznanie się z aktami sprawy i podniesienie wcześniej ewentualnych zarzutów.

Bezspornym jest, iż powód w dniu podjęcia zaskarżonej uchwały nr (...) posiadał i nadal posiada zadłużenie wobec pozwanej z tytułu braku zapłaty należności związanych z utrzymaniem lokalu nr (...) oraz ponoszeniem kosztów zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...) w B.. Powód w 2011 roku wpłacił 6 190 zł, jednakże jak sam przyznał w piśmie z dnia 10 sierpnia 2011r., nie wywiązał się w całości z deklarowanych wpłat, wpłaty dokonywał mniejsze, którymi regulował czynsz oraz częściowo zadłużenie (k. 71). Powód nie wykonał tym samym postanowień ugody określonej uchwałą nr (...) z dnia 10 stycznia 2011r. (k. 67). Zatem powody podjęcia uchwały nr (...) z dnia 13 września 2011r. nie są nieprawdziwe. Powód bowiem w chwili obecnej posiada ponad 70 000 zł zadłużenie, a dokonana przez niego w 2011r. wpłata 6 190 zł nie niweczy przesłanki długotrwałego i uporczywego uchylania się od ponoszenia wszelkich kosztów związanych z zarządem nieruchomością wspólną oraz nie regulowaniem w terminie należności związanych z utrzymaniem lokalu nr (...) a także niedotrzymywanie postanowień ugody zawartej w uchwale nr (...).

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, iż zaskarżona uchwała podjęta została zgodnie z obowiązującymi przepisami art. 16 ust. 1 w zw. z art. 22 ust. 3 pkt 7 i art. 23 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Wobec powyższego Sąd powództwo oddalił (punkt 1 wyroku).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Koszty te stanowi wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w kwocie 197 zł (na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej

udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu Dz.U. Nr 163, poz. 1349) wraz z opłatą skarbową od udzielonego pełnomocnictwa. Ponadto wskazać należy, iż zgodnie z treścią art. 108 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi (punkt 2 wyroku).

Kosztami sądowymi, od uiszczenia których powód był zwolniony, Sąd na podstawie art. 113 ust. 1 a contrario ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, obciążył Skarb Państwa (punkt 3 wyroku).

Ponieważ powód korzystał z pomocy prawnej udzielonej z urzędu zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 i § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia

przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348), Sąd nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Bydgoszczy na rzecz adwokata M. J. kwotę 221,40 zł tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu (punkt 4 wyroku).