

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 6 sierpnia 2013 r. powódka A. K. wniosła o: uznanie w całości uchwały nr 2/2013 zebrania właścicieli pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w B., podjętej w dniu 25 marca 2013 roku za nieistniejącą, ewentualnie, w razie nieuwzględnienia powyższego żądania, stwierdzenie nieważności w/w uchwały. Powódka wniosła ponadto o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. W uzasadnieniu powódka podała, że zaskarżona uchwała nie została podjęta z uwagi na naruszenie ustawowego wymogu większości głosów. Głosowanie odbyło się wg zasady, że na każdego właściciela przypada 1 głos. Ogółem w bloku jest 44 właścicieli. Za uchwałą nr 2/2013 oddano 22 głosy co nie stanowi ustawowej większości właścicieli lokali. Powódka powołała się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, zgodnie z którym uchwała podjęta z naruszeniem ustawowego wymogu większości głosów w ogóle nie stanowi wyrażenia woli zebrania współwłaścicieli, a zatem winna zostać zakwalifikowana na podstawie art. 189 KPC jako uchwała nieistniejąca. (pозew –k.2-4)

Na rozprawie w dniu 7 lutego 2014 r. powódka podtrzymała swoje stanowisko, wnosząc ponadto o zasądzenie na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego oraz zwrotu kosztów dojazdu na rozprawę i utraconego zarobku. (protokół rozprawy z dnia 7 lutego 2014 r. 00:02:30)

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa, przyznając że zabrakło jednego głosu do większości głosów za przedmiotową uchwałą. (protokół rozprawy z dnia 7 lutego 2014 r. 00:03:53- 00:09:47)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na zebraniu właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w B., które odbyło się dnia 25 marca 2013 r. została poddana pod głosowanie uchwała nr 2/2013 w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego i remontowego zarządu nieruchomością wspólną oraz ustalenia stawki wpłat na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej. Głosowanie odbyło się wg zasady, że na każdego właściciela przypada 1 głos. Za uchwałą oddano 22 głosy, przeciw uchwale 1 głos. (uchwała –k.15, protokół z głosowania –k.28-30)

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa obejmuje 43 lokale stanowiące własność osób fizycznych oraz dwa lokale stanowiące własność Gminy B., co łącznie daje 44 właścicieli lokali. (okoliczność bezsporna, protokół z głosowania – k.28-30, protokół z zebrania –k.33-36)

Sąd zważył co następuje:

Powódka domagała się – w pierwszej kolejności- ustalenia nieistnienia uchwały nr 2/2013 zebrania właścicieli pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 25 marca 2013 r. Przedmiotem uchwały 2/2013 z dnia 25 marca 2013 r. było przyjęcie rocznego planu gospodarczego i remontowego zarządu nieruchomością wspólną oraz ustalenie stawki wpłat na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej.

Bezsporne jest, że powódka w odpowiednim czasie nie skorzystała z możliwości zaskarżenia uchwały w trybie przepisu art. 25 ustawy o własności lokali. Powódka nie wniosła jednak o uchylenie uchwały.

Zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie poglądem, gdy strona pozostaje w przekonaniu, że faktycznie uchwała większości głosów nie uzyskała z uwagi na wadliwe obliczenie głosów, to może dochodzić ustalenia w odrębnym procesie, że uchwała taka nie została podjęta.

W sprawie niniejszej jest bezsporne, że w nieruchomości przy ul. (...) jest 44 właścicieli lokali. Na zebraniu w dniu 25 marca 2013 r. (przy zastosowaniu zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos) za omawianą uchwałą oddano głosy reprezentujące jedynie 22 właścicieli na ogólną liczbę 44 właścicieli, co oznacza, że podjęto ją z naruszeniem ustawowego wymogu większości głosów, liczonej według liczby właścicieli (art. 23 ust. 2 u.w.l.) Oznacza to, że taka

uchwała w ogóle nie stanowi wyrażenia woli zebrania współwłaścicieli, co uzasadnia uznanie jej na podstawie art. 189 k.p.c. jako uchwały nieistniejącej (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/2005 (LEX nr 424423), Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 6 marca 2012 r., I ACa 961/11).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 KPC, zasądzając od strony przegrywającej tylko część kosztów procesu, w wysokości poniesionej przez powódkę opłaty od pozwu. W ocenie Sądu stopień skomplikowania oraz okoliczności sprawy nie uzasadniały konieczności skorzystania przez powódkę z profesjonalnego zastępstwa procesowego, tym bardziej, że powódka ustanowiła pełnomocnika dopiero na rozprawie, na której nie było prowadzone żadne postępowanie dowodowe. W takiej sytuacji, zdaniem Sądu nie było podstaw do obciążania strony pozwanej kosztami zastępstwa procesowego. W ocenie Sądu okoliczności sprawy nie uzasadniały również obciążenia pozwanej kosztami dojazdu na rozprawę i utraconego zarobku powódki.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał pobrać od pozwanej część opłaty od pozwu, od której uiszczenia powódka była zwolniona.