

Sygn. akt: XII C 212/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2015 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach XII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSO Andrzej Kieć</b>
Protokolant:	protokolant sądowy Łukasz Rusinek

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2015 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa M. R. (1) (R.)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...)

**o uchylenie, stwierdzenie nieważności, ustalenie nieistnienia uchwał**

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda M. R. (1) na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) kwotę (...) (jeden tysiąc dziewięćdziesiąt siedem) złotych, tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn XIIC 212/13

## UZASADNIENIE

Powód M. R. (1) wniósł pozew przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...), domagając się uchylenia uchwały wspólnoty z dnia 20 września 2013 roku, w części co do punktu I podpunkt 2, mocą której uchylono uchwałę w sprawie wyrażenia przez wspólnotę zgody na wykonanie przez właściciela lokalu nr (...) M. R. (1) robót remontowych w częściach wspólnych nieruchomości oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazał, iż przedmiotowa uchwała jest niezgodna z prawem tj. z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokalu. Nie można bowiem uchylić uchwałą innej uchwały gdyż uchwała może być uchylona tylko w drodze zaskarżenia jej do sądu. Nadto sporna uchwała narusza interes powoda gdyż uniemożliwia mu prowadzenie prac budowlanych na nieruchomości. Zaskarżona uchwała została także podjęta niezgodnie z przepisami dotyczącymi trybu podejmowania uchwał, w związku z tym jest nieważna. W przypadku uznania, iż uchwała jest nieważna i brak jest podstaw do jej uchylenia w trybie art. 25 ustawy o własności lokali, powód wniósł o potraktowanie przedmiotu żądania pozwu jako roszczenia o ustalenie nieistnienia czy też ustalenie nieważności spornej uchwały na podstawie art. 189 kpc.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu podała, iż tryb zaskarżania uchwał z art. 25 ustawy o własności lokali ma zastosowanie wyłącznie do uchwał istniejących. Tymczasem uchwała nr 5/2013 datowana jako 27 czerwca 2013r. o treści załączonej do pozwu nie była nigdy przedmiotem głosowania wspólnoty mieszkaniowej. Pozwana przyznała, że co prawda wyrażała zgodę na indywidualne zbierania głosów na przeprowadzenie niektórych z prac remontowych wymienionych w przedmiotowej

uchwale, lecz treść tej uchwały nie odpowiada brzmieniu uchwały przedstawionej wówczas do podpisu poszczególnym członkom wspólnoty. Dotyczy to w szczególności zgody wspólnoty na wykonanie przez powoda otworów drzwiowych do jego lokalu. W związku z tym członkowie wspólnoty uważają że pozostawali pod wpływem błędu co do treści wyrażonego przez siebie oświadczenia woli i w związku z tym uchylili się od tego oświadczenia. Skutkiem tego uchylenia się było podjęcie uchwały z dnia 20 września 2013r. nadto pozwana wskazała, iż uchwała z dnia 27 czerwca 2013 została podjęta z pominięciem ustawowych trybów podejmowania uchwał. Nadto z ostrożności procesowej pozwana podniosła że sporna uchwała jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (art. 5 kc) gdyż powód wykazuje się złą wobec pozostałych członków wspólnoty i działa na szkodę pozwanej. Niesłuszny jest również zarzut, że pozwana uniemożliwia powodowi korzystanie z prawa własności, czego wyrazem jest podjęcie przez wspólnotę uchwał w dniu 7 stycznia 2014 dotyczących zgody na wykonanie przez powoda niektórych prac remontowych. Wspólnota nie wyraziła zgody na przebudowę fragmentu elewacji w celu wykonania niezależnego wejścia do lokalu powoda gdyż naruszyłyby to spójność architektoniczną budynku.

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

Powód jest członkiem pozwanej wspólnoty mieszkaniowej a sporną uchwałę z dnia 20 września 2013r zaskarżył w terminie (bezsporne).

Powód pozostaje w konflikcie z pozwaną wspólnotą.

Powód samodzielnie zbierał podpisy pod uchwałą nr 5/2013 oznaczoną datą 27.06.2013r. Powód nie uzyskał do tego zgody zarządu wspólnoty ani jej zarządcy ( firma (...)). Członkowie zarządu wspólnoty, którym przedstawił uchwałę do podpisu, jednak się temu nie sprzeciwiali. Powód nie złożył do zarządu wspólnoty ani do jej zarządcy uchwały z 27.06.2013r., do czasu podjęcia przez wspólnotę uchwały z dnia 20 września 2013r. Powód treść uchwały z 27.06.2013r. wpisał sam, natomiast jej numer i datę wpisał pracownik zarządcy wspólnoty.

Przedłożona przez powoda uchwała z dnia 27.06.2013r o nr 5/2013 posiada brzmienie: wspólnota mieszkaniowa (...) uchwała co następuje: wyrazić zgodę na:

1. częściową zmianę elewacji parteru polegającą na wykonaniu dwóch oddzielnych wejść od ulicy (...) do mieszkania nr (...);
2. wbudowanie w mieszkaniu nr (...) stolarki aluminiowej lub z PCV;
3. zmianę sposobu ogrzewania poprzez zabudowanie w piwnicy pieca centralnego ogrzewania węglowego i gazowego oraz wykonanie instalacji nawiewu oraz odprowadzania spalin na zewnątrz budynku oraz w istniejących przewodach kominowych;
4. zmiany instalacji wodno-kanalizacyjnej
5. zmiany w instalacji elektrycznej, także w zakresie wbudowania skrzynek do montażu liczników energii elektrycznej.

We wrześniu 2013 na klatce schodowej kamienicy należącej do wspólnoty doszło do scysji pomiędzy członkiem zarządu wspólnoty B. M. (1) i powodem M. R. (1). B. M. (1) zarzuciła powodowi już wspólnota nigdy nie głosowała uchwały nr 5/2013 w takim brzmieniu jakie okazał powód, w szczególności nigdy wspólnota nie wyraziła zgody na zmianę elewacji frontowej kamienicy poprzez wykonanie dwóch otworów drzwiowych do lokalu nr (...). Obawy takie uzasadnione były dla niej biorąc pod uwagę, iż dokument obejmujący uchwałę składał się z dwóch oddzielnych kart, z których pierwsza obejmuje treść uchwały, natomiast druga obejmuje podpisy głosujących. Pod wpływem emocji pani M. podała okazaną przez powoda kartkę obejmującą sporną uchwałę. Na miejsce scysji została wezwana policja. Strzępy uchwały zostały następnie wydane powodowi, który tę uchwałę skleił.

Podobne wątpliwości jak B. M. (1) co treści uchwały z 27 czerwca 2013 mieli inni członkowie wspólnoty. W związku z tym zdecydowali oni o podjęciu uchwały z dnia 20 września 2013r w sprawie uchylenia uchwały z 27 czerwca

2013r. Motywem podjęcia uchwały była chęć wyjaśnienia sytuacji prawnej co do treści podjętych przez wspólnotę uchwał. Członkowie wspólnoty utracili bowiem zaufanie do M. R. (1), chcieli przy tym mieć pewność czy nie jest on w posiadaniu innych uchwały o których by nie wiedzieli bądź które mogłyby budzić podobne wątpliwości.

Z uwagi na to w dniu 20 września 2013 została przez wspólnotę podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała, którą wspólnota postanowiła uchylić uchwały pisemne wspólnoty będący w posiadaniu właściciela lokalu nr (...) pana M. R. (1):

1/ z dnia 1 sierpnia 2013 w sprawie wykonania robót remontowych budynku wspólnoty i podwyższenia składki na fundusz remontowy;

2/ w sprawie wyrażenia zgody przez wspólnotę na wykonanie przez właściciela lokalu nr (...) pana M. R. (1) robót remontowych w częściach wspólnych nieruchomości.

Podpisy pod przedmiotową uchwałą zbierał członek zarządu wspólnoty B. M. (2). Za podjęciem przedmiotowej uchwały głosowała większość w wysokości 6269/10 000. Za głosujących G. i M. D. (1) głos oddał ich syn D. D. (1), nie posiadając do tego formalnego pełnomocnictwa, aczkolwiek jego rodzice nie sprzeciwiali się by głosował w ich imieniu. Nie biorąc pod uwagę głosu oddanego przez D. D. (2), za podjęciem przedmiotowej uchwały głosowała większość w postaci 5104/10 000. Powód nie brał udział w głosowaniu nad ich przedmiotową uchwałą.

Zaskarżoną uchwałą nr 5/2013 powód złożył do zarządcy wspólnoty dopiero po podjęciu przez wspólnotę uchwały z dnia 20 września 2013r.

Przed podjęciem uchwały nr 5//2013 powód nie posiadał projektu technicznego dotyczącego remontu swego lokalu.

W dniu 7 stycznia 2014r. pozwana wspólnota podjęła m.in.następujące uchwały:

- numer 1/2014 w sprawie wyrażenia zgody na przebudowę fragmentu elewacji frontowej budynku położonego w Z. przy ulicy (...) (większość głosujących przeciwko uchwale);
- numer 2/2014 w sprawie wyrażenia zgody na rozbudowę instalacji gazowej w lokalu nr (...) (większość głosowało za uchwałą);
- nr 3/2014 w sprawie wyrażenia zgody na umieszczenie tablic informacyjnych i podświetlanego kasetonu na elewacji budynku w Z. przy ulicy (...) (większość głosowała przeciw uchwale)
- nr 4/2014 w sprawie wyrażenia zgody na doprowadzenie sygnału i internetowego do lokalu nr (...) (większość głosowała za)
- nr 5/2014 w sprawie wyrażenia zgody na wymianę stolarki w lokalu numer (...) (większość głosowała za)
- nr 6/2014 w sprawie umieszczenia tablic informacyjnych i podświetlanego kasetonu /deklaracja gotowości kolejnego głosowania/ (większość głosowała za uchwałą).

W dniu 23 września 2014r wspólnota głosowała nad uchwałą nr 19/2014 w sprawie wyrażenia zgody na wykorzystanie istniejącego przewodu kominowego (większość głosów za przyjęciem uchwały).

W dniu 1 lipca 2014r wspólnota podjęła m. in.uchwały:

- nr 14/2014 w sprawie wyrażenia zgody na przebudowę fragmentu elewacji frontowej budynku położonego w Z. przy ulicy (...) /wykonanie dwóch wejść/ (większość głosowała przeciw);
- nr 15/2014 w sprawie wyrażenia zgody na przebudowę fragmentu elewacji frontowej budynku położonego w Z. przy ulicy (...) /jedno wejście bezpośrednio od ulicy (...)/ (większość głosowała za uchwałą);

- nr 16/2014 w sprawie wyrażenia zgody na umieszczenie tablic informacyjnych i podświetlanego kasetonu na elewacji budynku (większość głosów za).

/dowody z: oryginałów uchwał wspólnoty z 27 czerwca 2013 i 20 września 2014 roku (k.162-164), pisma powoda z 16 października 2013 roku, 16 października 2013 roku i 18 października 2013 roku (k.23-25), uchwał wspólnoty nr 1,2,3,4,5,6 z 7 stycznia 2014 roku (k.80-91), z uchwały wspólnoty nr 19/2014 z 23 września 2014 roku (k.250,251), z uchwał pozwanych wspólnoty z 1 lipca 2014 roku nr 14, 15 i 16 (k. 454-461), pisma wspólnoty z 2 października 2013 roku, pisma powoda z 19 października 2013 roku (k.120-126), pisma powoda z 16 października 2013 roku, pisma (...) z 18 września 2013 roku, protokołu z 20 września 2013 roku (k.127-129), wydruku internetowego (k.130-132), pisma Prezydenta z Z. z 4 kwietnia 2014 roku (k.133-134), pisma prywatnego D. B. z grudnia 2013 roku (k.135-142), pisma powoda z 18 października 2013 roku (k.143), protokołu zebrania wspólnoty z 19 marca 2014 roku (k.144-145), notatki (k.147), z fotografii (k.174-179), z dokumentów załączonych do pisma pozwanego opatrzonego datą 5 grudnia 2014 roku, tj. pisma spółdzielni kominiarzy z 22 sierpnia 2014 roku, pismo Kompleks z 25 lipca 2014 roku, wydruków email, projektu budowlanego (k.263-274, ), z zeznań świadków: M. D. (2) (k.194), D. D. (1) (k.257), W. G. (k.256), A. K. (k.256), D. K. (k.223), L. K. (k.223), L. J. (k.223), P. M., przesłuchania stron (k.325, 472).

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego. W zakresie dowodów z dokumentów (za wyjątkiem złożonej przez powoda uchwały numer 5/2013) sąd dał im wiarę albowiem ich prawdziwość nie została zaprzeczona. W zakresie zeznań świadków oraz przesłuchania stron w przyjętym zakresie sąd dał wiarę bowiem zeznania były logiczne, wzajemnie się potwierdzały i uzupełniały i tym samym były wiarygodne.

Sąd oddalił wniosek dowodowy dotyczący zeznań świadka mer M. R. (2) albowiem okoliczności na które został powołany nie były istotne a przy tym zostały wykaz innym materiałem dowodowym.

Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa albowiem opinia nie była konieczna do wyrokowania a przeprowadzenie dowodu spowodowałoby zbędną zwłokę w postępowaniu.

Stron oddalił wnioski dowodowe stron zgłoszonym na rozprawie w dniu 28 kwietnia 2015r gdyż były spóźnione, nie były istotne a przeprowadzenie dowodów spowodowałoby zbędną zwłokę w postępowaniu.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo było niezasadne. Zaskarżona uchwała z dnia 20 września 2013r została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów przez członka zarządu wspólnoty. Zarzut powoda dotyczący nieważności tej uchwały z powodu trybu podjęcia i tym samym jej nieważności był nietrafny albowiem możliwość taką dopuszczają przepisy ustawy o własności lokalu. Tym samym przedmiotową uchwałę należało zbadać pod kątem zgodności z art. 25 ustawy o własności lokali.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie wykazało ażeby sporna uchwała naruszała prawo bądź by w nieuprawniony sposób naruszała interesy powoda.

Powód zbierał głosy nad uchwałą nr 5/2013 z dnia 27 czerwca 2013r samodzielnie, bez upoważnienia do tego zarządu wspólnoty bądź jej zarządcy. Członkowie zarządu wspólnoty, którzy wzięli udział głosowaniu, nie sprzeciwiali się temu, toteż do podjęcia uchwały doszło (po. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004, IV CK 543 03, OSNC 2005/7-8/132, Biul. SN 2004/12/100).

Każda uchwała osoby prawnej, czy to spółki prawa handlowego czy też wspólnoty mieszkaniowej, powinna być złożone zarządzie osoby prawnej czy też u osoby przez zarząd upoważnionej. Podmiot prawny (jego organy) oraz jego członkowie (np. udziałowcy, członkowie wspólnoty mieszkaniowej) muszą mieć pewność i jasność co było faktu i treści podjętych przez organy podmiotu decyzji. Jest to konieczne do posiadania pewności co do sytuacji prawnej podmiotu. Na gruncie niniejszej sprawy - niedopuszczalna jest sytuacja by uchwała nr 5/2013 mogła pozostawać w posiadaniu osoby nieuprawnionej a taka sytuacja miała miejsce. Powód uchwałę nr 5/2013r. złożył do zarządcy wspólnoty firmy (...) dopiero po podjęciu przez wspólnotę uchwały 20 września 2013r. Sytuacja ta doprowadziła do zrodzenia się

członków wspólnoty wątpliwości co do treści uchwały podjętej w dniu 27 czerwca 2013r. (uzasadnionej okolicznością iż dokument obejmujący uchwałę składał się z dwóch oddzielnych kart, z których pierwsza obejmuje treść uchwały, natomiast druga obejmuje podpisy głosujących). Co do zasady uchwały wspólnoty mieszkaniowej obowiązują do czasu uchylenia przez sąd we właściwym trybie. W tym konkretnym przypadku uzasadnione było podjęcie przez wspólnotę uchwały z dnia 20 września 2013r, w wyniku której to uchwały wspólnota zyskiwała pewność co do faktu i treści podejmowanych przez nią uchwał. Pozwana wspólnota, do czasu podjęcia uchwały z dnia 20 września 2013r., nie miała w posiadaniu uchwały z dnia 27 czerwca 2013r, miała zatem prawo wyjaśnić swą (budzącą u części członków wspólnoty mieszkaniowej wątpliwości) sytuację prawną.

Niezależnie od powyższego, uchylenie uchwały z dnia 27 czerwca 2013r nie naruszyło pewności obrotu a wręcz przeciwnie: pewność tę zapewniło. Powód w oparciu o przedmiotową uchwałę, do czasu jej uchylenia uchwałą z dnia 20 września 2013 r., nie podjął przy tym żadnych robót nią objętych. Zaznaczyć też warto, iż powód nie posiadał żadnej dokumentacji technicznej dotyczących przedmiotowych robót, pomimo tego, iż część z nich dotyczyły miały istotnej struktury kamienicy.

Odnosnie robót ujętych w uchwale nr 5/2013, pozwana wspólnota mieszkaniowa podjęła u późniejszym terminie szereg i uchwał i tak uchwały nr 1, 2, 5 z dnia 7 stycznia 2014r, uchwałę nr 19/2014 z dnia 23 września 2014r oraz uchwały nr 14,15 z dnia 1 lipca 2014r. Zgodnie z ogólnymi zasadami interpretacji przepisów intertemporalnych, przepisy późniejsze wykluczają przepisy wcześniejsze. Tę samą zasadę można przyjąć też w odniesieniu do uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Skoro odnośnie wyrażenia zgody na wykonanie przez powoda prac remontowych (np. w zakresie wykonania otworów drzwiowych w elewacji frontowej kamienicy), wspólnota podejmowała uchwały w dniu 7 stycznia 2014 i 1 lipca 2014 to właśnie te uchwały wiążą wspólnotę w tym przedmiocie. Podkreślenia przy tym wymaga okoliczność, iż powód brał udział głosowaniu nad tymi uchwałami, i ani on ani inne osoby tych uchwał nie zaskarżyli

Pozwana wspólnota mieszkaniowa podejmując uchwałę z dnia 20 września 2013 nie kierowała się złośliwością że chęcią szykany względem powoda, czego wyrazem jest późniejsze głosowanie spornych kwestiach m.in. uchwał z 7 stycznia 2014r.

Biorąc wszystko powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji w oparciu o artykułu 25 ustawy o własności lokali

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzone koszty składają się koszty zastępstwa procesowe oraz zwrot wydatku na opłatę od pełnomocnictwa. Koszty zastępstwa procesowego odpowiadają wielokrotności stawki minimalnej taryfowej uzasadnionej nakładem pracy pełnomocnika i czasem trwania postępowania.

SSO Andrzej Kieć