

Sygn. akt: I C 260/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 grudnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca:	SSO Łucja Oleksy-Miszczyk
Protokolant:	starszy protokolant sądowy Wioleta Motyczka

po rozpoznaniu w dniu 1 grudnia 2016 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa G. P., Z. P.

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

o uchylenie uchwał

1) oddala powództwo;

2) zasądza od powódek G. P. i Z. P. solidarnie na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G. kwotę 180 (sto osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

3) przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach na rzecz adwokata M. P. kwotę 221, 40 (dwieście dwadzieścia jeden 40/100) złotych, w tym należny podatek VAT tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce Z. P. z urzędu.

SSO Łucja Oleksy-Miszczyk

**Sygnatura akt I C 260/15**

## UZASADNIENIE

Powódki Z. P. i G. P. wniosły o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G.: nr (...) z dnia 30.03.2015r., (...) z dnia 2.09.2015r. i uchwały (...) z dnia 2.09.2015r. Wskazały, że uchwały nie dochowują zasad wiarygodności dla dokumentów tego rodzaju, bowiem zawierają puste pola umożliwiające ich dowolne wypełnienie, w dowolnym czasie i zawierają skreślenia. W ich ocenie uchwały dotyczące istotnych działań finansowych wspólnoty nie zachowują zasad właściwego zarządzania, planowania i ochrony własności wspólnoty oraz własności prywatnej współwłaścicieli.

Pismem datowanym na 14 stycznia 2016r. powódki sprecyzowały oznaczenie strony pozwanej, wskazując, że pozwaną jest wspólnota mieszkaniowa (k. 21).

Pozwana w odpowiedzi na pozew (k 24 akt) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Uzasadniając, zaprzeczyła podnoszonym przez powódkę okolicznościom, wskazując, iż podnoszone przez nią uchybienia proceduralne albo nie miały miejsca, albo nie miały znaczenia dla wyników głosowania. Wskazała, iż

nie zachodzi żadna z przesłanek przewidzianych w art.25 ust 1 ustawy o własności lokali i interes powódki jako właściciela nie został naruszony. Zdaniem pozwanej uchwała w sprawie wyboru zarządu została podjęta większością głosów właścicieli i nie ma znaczenia fakt, iż nie wszyscy właściciele zagłosowali. Fakt odmowy oddania głosu przez właścicieli lub ich przedłużająca się nieobecność nie mogą być przeszkodą do podjęcia uchwały przez pozostałych zainteresowanych właścicieli. Podkreśliła, iż wyniki głosowań zostały przedstawione na zebraniu właścicieli w dniu 9.09.2015r. i ujęte w protokole tego zebrania. Podniosła, iż głosy zostały oddane przez uprawnionych właścicieli lub osoby upoważnione przez nich i brak jest podstaw do kwestionowania przebiegu głosowania i ważności oraz skuteczności głosów oddanych przez poszczególnych właścicieli.

### **Sąd ustalił co następuje:**

Powódka Z. P. jest właścicielem mieszkania położonego w G. przy ul. (...), zaś powódka G. P. mieszkania przy J.(...) i z tego tytułu są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. (okoliczność niesporna).

W ramach corocznej kontroli stanu technicznego elementów budynku nr (...) przy ul. (...) w G. stwierdzono potrzebę naprawy kominów w budynku nr (...) (protokół z dnia 3.10.2010r. k. 48).

Podczas rocznego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 30 marca 2015 roku podjęto uchwałę nr (...). Za uchwałą głosowali właściciele posiadający 77,30% udziałów, przeciw 0% udziałów, wstrzymało się – 0%. W głosowaniu nie wzięli udziału właściciele reprezentujący 22,70 % udziałów. Z treści uchwały wynika, że podjęta została częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. W uchwale określono plan remontów na rok 2015 tj. remont dachu i kominów, inwentaryzację kominów oraz szacunkowy ich koszt - co do remontu dachu i kominów na kwotę 65.200 zł. netto, zaś co do inwentaryzacji przewodów kominowych na kwotę 900 zł. netto (kopia uchwały nr (...) z dnia 30.03.2015r. wraz z listą głosujących właścicieli k. 4, protokół z zebrania rocznego z 30.03.2015r. k.40).

Wyboru wykonawcy remontu Wspólnota dokonała w drodze konkursu ofert, wyłaniając ostatecznie Zakład (...) z siedzibą w Ż.. Naprawa obejmować miała zarówno prace dotyczące uszkodzonych kominów jak i wymiany pokrycia dachowego (protokół ofertowy z dnia 27.08.2015r. k. 44 akt, kosztorys ofertowy k.45-47akt).

W uchwale nr (...) z dnia 2 września 2015r. (podjętej większością głosów właścicieli- za-68,40% udziałów, przeciw-0% udziałów, wstrzymało się - 0% udziałów, nie głosowało -31,60% udziałów) członkowie wspólnoty wyrazili zgodę na wykonanie instalacji telefonicznej. Uchwała podejmowana była w trybie indywidualnego zbierania głosów (kopia uchwały nr (...) z dnia 2.09.2015r. wraz z listą głosujących właścicieli k. 3, informacja o treści uchwały nr (...) k.36).

Uchwałą nr (...) z dnia 2 września 2015r., podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów członkowie wspólnoty wyrazili zgodę na zaciągnięcie przez Wspólnotę Mieszkaniową kredytu inwestycyjnego w wysokości 3.000,00zł przeznaczonego na sfinansowanie wymiany pokrycia dachowego, ustalili sposób spłaty kredytu, formę zabezpieczenia kredytu, koszt prac remontowych określonych w uchwale nr (...) na kwotę 46.500 zł. oraz udzieli zarządowi Wspólnoty upoważnienia do zaciągnięcia zobowiązania kredytowego. Za uchwałą głosowali właściciele reprezentujący 68,40% udziałów, przeciw- 0% udziałów, nie oddali głosów właściciele posiadający 31,60% udziałów (kopia uchwały nr (...) z dnia 2.09.2015r. wraz z listą głosujących właścicieli k. 41-43, informacja o treści uchwały nr (...) k. 36).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wskazane wyżej dowody dokumentów, które uznał za wiarygodne. Sąd oddalił wnioski dowodowe strony powodowej złożone na rozprawie w dniu 1 grudnia 2016r., uznając, iż okoliczności na które mają być przeprowadzone zawnioskowane dowody nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

### **Sąd zważył co następuje:**

Żądanie pozwu nie zasługuje na uwzględnienie.

Roszczenie powódek opiera się o przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, zgodnie, z którym 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. Powództwo winno być wytoczone 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.

Strony nie były w stanie wykazać w sposób nie budzący wątpliwości w jakiej dacie doręczono powódkom informację o treści podjętych uchwał, a tym samym nie było podstaw do ustalenia, że powództwo wytoczono z naruszeniem 6 tygodniowego terminu określonego w art. 25 u.w.l.

Ciężar udowodnienia okoliczności uzasadniających uchylenie uchwał spoczywa na stronie powodowej. Powódki w treści pozwu wskazały na nieprawidłową ich zdaniem formę dokumentów (puste pola, skreślenia) oraz naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, nie precyzując bliżej na czym naruszenia te mają polegać.

Przepisy ustawy o własności lokali nie precyzują formy w jakiej dokument obejmujący treść uchwały ma zostać sporządzony. Okoliczność, że uchwała spisana została na druku, na którym pozostało wolne miejsce potencjalnie umożliwiające dokonanie innych wpisów nie ma żadnego znaczenia dla obowiązywania uchwały. O ile jakiegokolwiek zapisy obejmujące treści, które nie były przedmiotem głosowania, na takim druku zostałyby umieszczone, to nie stanowią one uchwały i nie podlegają ocenie w trybie art. 25 u.w.l. W niniejszej sprawie powódki zresztą nie twierdziły, że do takiej sytuacji doszło.

W żaden sposób powódki nie wykazały również, że doszło do naruszenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, nie uzasadniły nawet na czym naruszenie to miało polegać. Z przeprowadzonego postępowania wynika, iż wszystkie zaskarżone uchwały zostały przyjęte przez właścicieli większością głosów i podjęte zostały w celu utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym i w celu jego modernizacji, przy należyтым zabezpieczeniu interesu gospodarczego Wspólnoty i poszczególnych właścicieli, o czym świadczy chociażby różnica pomiędzy szacunkową ceną remontu kominów i dachu, a ceną ostatecznie przyjętą na skutek wyboru najkorzystniejszej oferty. Subiektywne przekonani powódek o sprzeczności tych czynności z zasadami prawidłowego zarządu nie jest podstawą do uwzględnienia powództwa.

Wywody strony powodowej na rozprawie w dniu 1 grudnia 2016r. w znacznej części nie dotyczyły przedmiotu postępowania sprowadzały się do zarzutów ustrojowych, w tym dotyczących zgodności ustawy o własności lokali z Konstytucją w zakresie ochrony własności, a także sposobu przenoszenia własności lokali na dotychczasowych najemców, które to zarzuty nie mogłyby przedmiotem badania w niniejszej sprawie.

Akty normatywne w randze ustawy korzystają z przymiotu domniemania konstytucyjności, a wzruszenie tego domniemania zgodnie z art. 188 w związku z art. 7 Konstytucji należy do kompetencji Trybunału Konstytucyjnego. Obowiązkiem sądów powszechnych jest natomiast interpretowanie przepisów ustaw w taki sposób aby rezultat wykładni był zgodny z zasadami przewidzianym w Konstytucji oraz ich aksjologicznym uzasadnieniem (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13 stycznia 2016r. sygn. V CSK 455/15). Konstytucja w art. 64 ust. 3 wprost dopuszcza ograniczenie prawa własności w drodze ustawy. Takie ograniczenia przewiduje m.in. ustawa o własności lokali w zakresie jakim odnosi się do zarządu nieruchomością wspólną. Ustanowienie tych ograniczeń wynika w sposób oczywisty z potrzeby pogodzenia interesów wszystkich współwłaścicieli oraz zapewnienia prawidłowego gospodarowania nieruchomością. Norma art. 25 ustawy o własności lokali jest gwarancją zabezpieczenia interesów właścicieli, a jednocześnie umożliwia im kontrolę zgodności uchwał z prawem i zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Kwestie dotyczące nabywania własności lokali przez ich najemców oraz kwestie związane z wydawaniem wspólnotom mieszkaniowym dokumentacji technicznej budynku przez dotychczasowego właściciela pozostają bez związku z przedmiotem niniejszego postępowania.

W tej sytuacji jako, że strona powodowa nie wykazała przesłanek uchylenia uchwały przewidzianych w art. 25 u.w.l. Sąd powództwo oddalił, o kosztach orzekając na zasadzie art. 98 kpc.

SSO Łucja Oleksy-Miszczuk