

Sygn. akt: I C 10/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2017 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tadeusz Trojanowski
Protokolant:	stażysta Piotr Wojtaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2017 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa Z. W.

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

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Tadeusz Trojanowski

Sygn. akt I C 10/17

## UZASADNIENIE

Powódka Z. W. wniosła o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty przy ul. (...) z 29 listopada 2016 roku nr (...) z powodu naruszenia swoich słusznych interesów. Powódka wskazała, iż zaskarżoną uchwałą pozwana wyraziła sprzeciw w zakresie wyrażenia zgody na udostępnienie elewacji dla poprowadzenia instalacji w celu podłączenia klimatyzatorów (uchwała negatywna). Klimatyzacja jest niezbędna albowiem w mieszkaniu powódki przebywa jej wnuczka chorująca na astmę której lekarz zalecił m. In. przebywanie w klimatyzowanych pomieszczeniach. Mimo, iż powódka zobowiązała się przeprowadzić wszelkie niezbędne prace na swój koszt zgodnie ze sztuką budowlaną oraz wizerunkiem ścian na elewacji w terminie dogodnym dla pozwanej (jednocześnie z ocieplaniem elewacji) to pozwana bez podania ważnych przyczyn jest przeciwna wykonaniu przedmiotowych instalacji. Powódka przez to została pozbawiona przysługującego jej prawa do korzystania z części wspólnej budynku.

Pozwana w odpowiedzi wniosła o oddalenie powództwa oraz obciążenie powódki kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazała, że jak dotychczas odmawiała montażu klimatyzatorów z wykorzystaniem części wspólnej nieruchomości o czym powódka wiedziała. Jej pierwszy wniosek o wyrażenie zgody na montaż klimatyzatora został załatwiony negatywnie w sierpniu 2015 roku z uwagi na to, że nie został poparty projektem technicznym ani informacjami o parametrach pracy i uciążliwości planowanego do montażu urządzenia. Powtórny wniosek również nie zawierał projektu technicznego. Przyczyna dla jakiej powódka zamierzała zamontować klimatyzator nie była pozwanej znana aż do dnia doręczenia odpisu pozwu; w ocenie pozwanej jest ona nieprawdziwa. Powódka mimo braku zgody wspólnoty

rozpoczęła roboty montując na elewacji rury i przewody pomimo braku zgody wspólnoty. Zostały one przez powódkę usunięte na żądanie wspólnoty w styczniu 2017 roku. Pozwana podniosła szereg argumentów przemawiających przeciwko montowaniu klimatyzatorów wskazując na możliwy negatywny wpływ na stan i wygląd elewacji, jakość ocieplenia, narażenie na hałas wskazując na możliwość alternatywnych sposobów montażu klimatyzatorów nie wymagających ingerencji w części wspólne nieruchomości

Sąd ustalił, co następuje:

Powódka jest właścicielem lokalu położonego w budynku pozwanej wspólnoty w G. przy ul. (...) pod nr (...).

W dniu 18 sierpnia 2015 roku wspólnota procedowała nad projektem uchwały nr (...) z 18 sierpnia 2015 roku o treści „wspólnota mieszkaniowa wyraża zgodę na montaż klimatyzatora na elewacji budynku (między oknami lokalu od strony W.) dla lokalu przy ul. (...). Montaż na koszt właściciela lokalu”.

W dniu 29 listopada 2016 roku pozwana wspólnota głosowała nad projektem uchwały złożonym przez umocowanego przez powódkę jej wnuka nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na udostępnienie części wspólnej (elewacji) dla poprowadzenia niezbędnej instalacji w celu podłączenia klimatyzatorów o treści: „Wspólnota mieszkaniowa wyraża zgodę na udostępnienie elewacji frontowej budynku ul. (...) dla ułożenia wymaganej niezbędnej instalacji w celu jej podłączenia do klimatyzatorów umiejscowionych w piwnicy przynależnej do lokalu mieszkalnego (...) zgodnie z załączonym szkicem sytuacyjnym”. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący 2,74% udziałów, przeciwko właściciele skupiający 60,40% udziałów.

Powódka nie czekając na wynik głosowania jeszcze przed zebraniem głosów rozpoczęła montaż instalacji (rur, przewodów). W związku z wynikami głosowania powódka w piśmie z 1 grudnia 2016 roku została poproszona o usunięcie w trybie pilnym przewodów z elewacji.

(dowody: odpis księgi wieczystej k. 9 – 13; dokument o nazwie uchwała nr (...) z 18.08.2015 r. k. 56; dokument zatytułowany jako uchwała nr (...) z 29.11.2016 r. k. 53; pismo zarządcy pozwanej k. 14)

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie powódki było niezasadne. Zgodnie z art. 23 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali 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. 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. Treść tego przepisu a zwłaszcza ust. 2 jednoznacznie wskazuje, iż uchwałą staje się taki akt (dokument) za podjęciem którego oddała głos większość głosów właścicieli lokali liczona bądź to według wielkości udziałów bądź według reguły „jeden właściciel – jeden głos”. Tylko takie uchwały (przegłosowane pozytywnie) podlegają zaskarżeniu w trybie art. 25 ustawy o własności lokali.

Zaskarżony dokument takiego wymogu nie spełnia. Za jego podjęciem głosowali uchwały głosowali właściciele reprezentujący 2,74% udziałów (nie była to powódka), przeciwko właściciele skupiający 60,40% udziałów. Projekt uchwały nie osiągnął wymaganej przepisami większości głosów. Stanowi tylko przegłosowany negatywnie projekt uchwały opisany w poprzedniej części uzasadnienia. „Uchwała” objęta pozwem nie istnieje w obrocie prawnym i w ocenie Sądu nie można jej zaskarżać. Orzecznictwo w tej sprawie nie pozostawia wątpliwości jednoznacznie wskazując, że skuteczne podjęcie uchwały we wspólnocie mieszkaniowej wymaga uzyskania więcej niż 50% głosów liczonych według wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, zatem niespełnienie tego wymogu powoduje, że uchwała w rzeczywistości nie istnieje (zob. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 czerwca 2016 r. VI ACa 28/16; wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 23 czerwca 2016 r. I ACa 290/16). Odmowa podjęcia postulowanej przez powódkę uchwały mogłaby stanowić ewentualny przyczynek do oceny pracy zarządu, zarządcy czy też postawy pozostałych członków wspólnoty jednakże temu celowi nie służy postępowanie o uchylenie uchwały.

Wbrew argumentacji powódki z pozwu nie można utożsamiać negatywnie przegłosowanego projektu uchwały z pozytywnie przegłosowaną uchwałą wyrażającą sprzeciw wobec konkretnego działania (w tym przypadku montażu klimatyzatora z wykorzystaniem elewacji). Jest to rozumowanie ewidentnie sprzeczne z treścią art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, nie do przyjęcia nawet przy najdalej idącym liberalizmie co do zastosowania reguł interpretacyjnych; analiza treści uchwały przy użyciu każdego możliwego rodzaju wykładni nie daje podstaw do takich wniosków. Podzielenie argumentacji powódki wprowadzałoby w błąd właścicieli lokali, samą wspólnotę czy też osoby trzecie; wprowadzałoby nieuzasadniony stan niepewności w obrocie prawnym co do stanowiska wspólnoty w konkretnych sprawach. W rozpatrywanym przypadku członkom wspólnoty poddano pod głosowanie projekt uchwały (z inicjatywy powódki) o konkretnej treści pozytywnej, w myśl której wspólnota miała wyrazić zgodę na konkretną czynność. Wobec nie uzyskania większości głosów projekt ten nie stał się uchwałą; nie funkcjonuje w obrocie prawnym a co za tym idzie substrat zaskarżenia (przedmiot postępowania) zarówno w chwili składania pozwu jak i zamykania rozprawy nie istniał, co podniosła przed zamknięciem rozprawy strona pozwana. Przedmiot zaskarżenia istniałby, gdyby wspólnota przegłosowała uchwałę literalnie wyrażającą sprzeciw wobec planów powódki i projekt ten uzyskałby większość głosów. Ponieważ strona powodowa nie wycofała powództwa jej żądanie podlegało merytorycznemu rozpoznaniu. Biorąc pod uwagę wyżej wskazaną argumentację powództwo należało oddalić wobec nieistnienia przedmiotu postępowania. Wobec powyższego należało postępowanie dowodowe ograniczyć do dokumentu stanowiącego projekt uchwały na okoliczność jego treści. Pozostałe, zgłoszone przez obie strony wnioski dowodowe podlegały oddaleniu jako niecelowe, nie przyczyniające się do rozstrzygnięcia sprawy.

O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 99 kpc w zw. z art. 98 kpc.