

Sygn. akt *XIV C 624/19*

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2020 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XIV Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Pile

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Jolanta Czajka-Bałon

Protokolant: st. sekr. sąd. Grażyna Bielicka

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2020 r. w Pile

sprawy z powództwa **Z. G.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w Z.**

o uchylenie uchwały

1. **oddala powództwo,**

2. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1 007zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.**

J. B.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 listopada 2016 r., (data wpływu do Sądu) wniesionym przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej przy ul. (...) w Z., sprezyzowanym pismem procesowym z dnia 15 grudnia 2016 r. Z. G. wniósł o uchylenie uchwały nr 6/2016 z dnia 23 lipca 2016 r. w przedmiocie niewyrażenia zgody na prace budowlane. Nadto domagał się także nakazania wydania przez ww. Wspólnotę uchwały wyrażającej zgodę na planowane przedsięwzięcie o konkretnej treści wskazanej w piśmie z dnia 15 grudnia 2016 r. oraz zasądzenia od strony pozwanej na jego rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko Z. G. wskazał, że pismem z dnia 07 lipca 2016 r. Starosta Powiatowy w Z. przed wydaniem stosownej decyzji zawiadomił stronę pozwaną o jego zamierzeniu budowlanym, polegającym na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania garażu na gabinet fizjoterapii oraz wykonanie otworu drzwiowego w budynku wspólnoty. Podniósł także, że uchwałą z dnia 23 lipca 2016 r. w wyniku korespondencyjnego zbierania głosów pozwana większością 59,86 % głosów, nie wyraziła zgody na ww. prace. Tym samym w ocenie powoda przedmiotowa uchwała narusza jego interesy, ponieważ uniemożliwia mu prawidłowe korzystanie z lokalu oraz czerpanie z niego pożytków, co w konsekwencji oznacza dla niego straty. Co więcej zdaniem powoda ww. uchwała narusza także zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, ponieważ ogranicza jej rozwój (k. 2-3, 14-14v).

W piśmie z dnia 22 lutego 2017 roku stanowiącym odpowiedź na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Uzasadniając powyższe pozwana wskazała, że w dniu 07.07.2016r., w wyniku zawiadomienia Starosty powzięła informację o planowanych przez powoda pracach. Wobec czego, przedstawiciel Wspólnoty udał się do siedziby Starostwa, gdzie powziął informację, że Z. G. złożył oświadczenie o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane. Pozwana wskazała, że ww. oświadczenie wymaga uprzedniego podjęcia stosownej uchwały, o której

mowa w ustawie o własności lokali. Zatem w dniu 23 lipca 2016 r. Wspólnota podjęła uchwałę o niewyrażeniu zgody na wydanie pozwolenia na prace budowlane, i w oparciu o tą uchwałę skierowała do Starostwa wnioski o niewydanie pozwolenia na budowę (k. 37-40).

Pismem procesowym z dnia 12 czerwca 2017 r. pełnomocnik pozwanej podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie oraz wniósł o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko pozwana podniosła, że powód wystąpił do sądu z przekroczeniem terminu 6 tygodniowego, albowiem ww. uchwała została podjęta na zabranie ogółu właścicieli w dniu 23 lipca 2016 r., a zatem termin jej zaskarżenia upływał z dniem 03 września 2016 r. Co więcej wskazała, że ww. uchwała została przesłana do Starostwa Powiatowego w Z. dnia 25 lipca 2016 r., zaś Z. G. w tym czasie zapoznał się z jej treścią i cofnął wniosek o udzielenie mu pozwolenia na budowę, skutkowało to tym, że 29 lipca 2016 r. Starosta umorzył postępowanie. Podniesione zostało także, że powód nie przedstawił wymaganych przepisami projektów w zakresie zamierzonych prac dotyczących instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej oraz centralnego ogrzewania, dostępu osób niepełnosprawnych do lokalu, a także zgody architekta budynku (k. 53-55).

Wyrokiem z dnia 04 października 2017 r. tutejszy Sąd oddalił powództwo w całości i kosztami postępowania obciążył powoda w całości, w związku z czym zasądził od powoda Z. G. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Z. kwotę 734 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (k. 79).

Od przedmiotowego wyroku strona powodowa wniosła apelację (k. 90-92).

Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 11 grudnia 2018 r. o sygn. I ACa 182/18 powyższe orzeczenie zostało uchylone i sprawę przekazano Sądowi Okręgowemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania, pozostawiając mu jednocześnie rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego (k. 130).

W odpowiedzi na zobowiązanie Sądu, pismem z dnia 06 listopada 2019 r., powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie zarówno co do stanu faktycznego, jak i prawnego i wniósł o zastąpienie przedmiotowej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Z. uchwałą o treści: „Uchwała na wyrażenie zgody na zamierzenie budowlane Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w Z. wyraża zgodę na realizację prac budowlanych zgodnie z projektem budowlanym zamierzenia budowlanego polegających na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania garażu stanowiącego własność Z. G. na gabinet fizjoterapii oraz wykonanie otworu drzwiowego w ścianach nośnych oraz zamurowanie otworów w budynku”; ewentualnie uchylenie uchwały nr 6/2016 z dnia 23.07.2016r. pozwanej Wspólnoty; zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania za wszystkie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych (k. 149-149v).

Pismem procesowym z dnia 23 listopada pozwana wniosła o oddalenie żądania pozwu, ewentualnie umorzenie postępowania i orzeczenie o kosztach postępowania według norm przepisanych (k. 151).

Na terminie rozprawy w dniu 12 marca 2020 r., strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie (k. 159-160).

Sąd ustalił, co następuje:

Powód Z. G. będący właścicielem Przedsiębiorstwa Usługowo-Handlowego (...) w Z., a nadto posiadający 29,5 % głosów w ramach pozwanej Wspólnoty niosąc się z zamiarem przebudowy i zmiany sposobu użytkowania garażu na gabinet fizjoterapii i wykonanie otworu drzwiowego w budynku wspólnoty usytuowanym na działce nr (...) położonej w obrębie ewidencyjnym (...) Z. w jednostce ewidencyjnej miasta Z. w dniu 21 czerwca 2016 r., złożył w Starostwie Powiatowym w Z. wniosek o pozwolenie na budowę.

Sąd też pismem z dnia 07 lipca 2016 r. Starostwo Powiatowe w Z. wystosowało do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Z. zawiadomienia wskazując, że przed wydaniem Z. G. decyzji w sprawie wydania pozwolenia na budowę, może zapoznać się osobiście bądź przez pełnomocnika co do zebranych dowodów i materiałów, zgłoszonych żądań, uzyskać wyjaśnienia w sprawie, składać wnioski i zastrzeżenia w terminie trzech dni roboczych od dnia doręczenia

niniejszego zawiadomienia. Jak wynikało z treści przedmiotowego pisma i projektu budowlanego- budowa miała obejmować roboty budowlane związane z przebudową i zmianą sposobu użytkowania garażu na gabinet fizjoterapii oraz wykonanie otworu drzwiowego w ścianach nośnych oraz zamurowanie otworów w budynku usytuowanym na działce o numerze ewidencyjnym (...) położonej w Z..

Dowód: zawiadomienie przed wydaniem decyzji z dnia 07.07.2016 r. (k. 8), akta sprawy Starostwa powiatowego znak (...) (k. 59), wniosek o pozwolenie na budowę (PB-1) akta sprawy Starostwa powiatowego znak (...) (k. 59), projekt budowlany z czerwca 2016 (k. 15-31).

Po raz pierwszy pozwana Wspólnota powzięła wiadomość o planowanym przez powoda przedsięwzięciu budowlanym z chwilą otrzymania ww. zawiadomienia Starostwa Powiatowego w Z.. W związku z czym osoba upoważniona przez Zarząd udała się do siedziby Starostwa, gdzie od urzędnika otrzymała stosowne wyjaśnienia dotyczące prac budowlanych jakie mają zostać wykonane, a nadto, że powód złożył do akt sprawy będące integralną częścią wniosku o pozwolenie na budowę oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Nie mniej jednak w rzeczywistości powód takim prawem nie dysponował.

Z uwagi na wyznaczony przez Starostę bardzo krótki (3 dniowy) terminem do składania ewentualnych zarzutów, Zarząd Wspólnoty podjął decyzję o pilnym zwołaniu zebrania ogółu właścicieli. Przekazanie informacji właścicielom o terminie zebrania nastąpiło zarówno ustnie, jak i przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń. Z uwagi na niemożność zastania powoda w miejscu prowadzenia przez niego działalności gospodarczej, powód nie został skutecznie zawiadomiony o powyższym terminie.

Dowód: oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (PB-3) z dnia 06.07.2016r., (akta Starosty (...) (...)), zeznania świadka R. S.- protokół rozprawy z dnia 13.09.2017 r. (k. 74-75), zeznania strony pozwanej E. B. – protokół rozprawy z dnia 13.09.2017 r. (k. 74-75, zeznania powoda – protokół rozprawy z dnia 12.03.2020 r., (k. 159-160), zeznania członka zarządu pozwanej J. C.- protokół rozprawy z dnia 12.03.2020 r., (k. 159-160).

Zebranie członków Wspólnoty odbyło się w dniu 23 lipca 2016 r. Na przedmiotowym zebraniu nie był obecny Z. G..

Zebranie otworzyła członek Zarządu pozwanej Wspólnoty E. B.. Na przewodniczącego wybrano E. B., z kolei czynności protokolanta wykonywał R. S.. W przedmiotowym zebraniu uczestniczyło 7 właścicieli posiadających 59,86/100 udziałów. Porządek obrad został przyjęty przez obecnych jednogłośnie, zatem obecni przystąpili do omówienia pisma Starostwa Powiatowego w Z. w sprawie wydania pozwolenia na budowę z dnia 07 lipca 2016 r. Po przeprowadzonej dyskusji podjęto uchwałę nr 6/16 o treści: „Nie wyrazić zgody na prace budowlane, o których mowa w piśmie z dnia 07 lipca 2016 r. znak (...)” Za uchwałą zostało oddanych 59,86 % głosów liczonych według wielkości udziałów. Przedmiotowa uchwała weszła w życie z dniem jej podjęcia.

Dowód: protokół z zebrania członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Z. z dnia 25.07.2017 r. z listą obecności na zebraniu (k. 68-70), Uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Z. z dnia 23.07.2016r., (k. 71), wyniki głosowania nad uchwałą nr 6/2016, (k. 71v), zeznania świadka R. S. (nagranie z rozprawy z dnia 13.09.2017 r. - k. 74), zeznania strony pozwanej – protokół rozprawy z dnia 13.09.2017 r. (k. 74).

Wobec powyższego, zarządca Wspólnoty stosownie do zobowiązania nałożonego na niego na zebraniu ogółu właścicieli lokali, pismem z dnia 25 lipca 2016 r., skierował do starostwa Powiatowego w Z. wniosek o niewydanie powodowi Z. G. pozwolenia na budowę. Wskazując jednocześnie, że powód nie uzyskał zgody Wspólnoty na przeprowadzenie prac budowlanych obejmujących części wspólne a także, że powód złożył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością nr ewidencyjny (...) położoną w obrębie ewidencyjnym (...) Z., w jednostce ewidencyjnej miasto Z., co jest niezgodne ze stanem prawnym nieruchomości.

Dowód: pismo Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Z. z dnia 25.07.2017 r. (k. 43).

Z. G. został powiadomiony przez R. M. o zastrzeżeniach Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Z. oraz konieczności cofnięcia wniosku o pozwolenie na budowę. Nadto w dalszej kolejności w oparciu o upoważnienie z dnia 20 czerwca 2016 r., działając jako pełnomocnik powoda w postępowaniu administracyjnym, pismem z dnia 28 lipca 2016r., złożył do Starostwa Powiatowego w Z. prośbę o wycofanie wniosku i umorzenie postępowania w sprawie udzielania pozwolenia na budowę.

Na skutek wycofania wniosku Starosta (...) decyzją wydaną w dniu 29 lipca 2016 r. umorzył przedmiotowe postępowanie jako bezprzedmiotowe.

Wobec niewyrażenia przez pozwaną Wspólnotę zgody na przeprowadzenie prac budowlanych przez powoda Z. G., przedstawiciel Zarządcy R. S. zasugerował powodowi, aby ten odbył spotkanie z członkami Wspólnoty w celu wyjaśnienia, na czym miałyby polegać planowane przez niego przedsięwzięcie. Spotkanie doszło do skutku i odbyło się w sierpniu 2016 r.

Powód złożył do pozwanej Wspólnoty wniosek o doręczenie mu kserokopii uchwały nr (...) z dnia 23 lipca 2016r. Pismem z dnia 19 października 2016 r. pozwana doręczyła mu kserokopię ww. uchwały.

Dowód: zeznania świadka R. M. (nagranie z rozprawy z dnia 14.06.2017 r. – k. 57), zeznania strony powodowej (nagranie z rozprawy z dnia 13.09.2017 r. – k. 76), decyzja Starosty (...) z dnia 29.07.2016 r. (k. 45), akta sprawy Starostwa powiatowego znak (...) (k. 59), zeznania świadka R. S.- protokół rozprawy z dnia 13.09.2017 r. (k. 74-75), pismo Wspólnoty z dnia 19.10.2016 r. (k. 7).

W dniu 12 marca 2020 roku do pozwanej Wspólnoty wpłynęło pismo powoda o wyrażenie przez pozwaną zgody na podjęcie pozytywnej uchwały w sprawie przebudowy i zmiany sposobu użytkowania nieruchomości. Przedmiotowy wniosek został również skierowany do Starosty Powiatowego w Z..

Dowód: twierdzenia powoda Z. G.– protokół rozprawy z dnia 12.03.2020r., (159-160), twierdzenia członka zarządu pozwanej wspólnoty- J. C.- protokół rozprawy z dnia 12.03.2020r., (159-160).

Podstawę powyższego stanu faktycznego stanowią ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy w Poznaniu XIV Wydział Cywilny z siedzibą w Pile w toku sprawy o sygn. XIV 1407/16, prawomocnie zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu I Wydziału Cywilnego z dnia 11 grudnia 2018 r. wydanym w sprawie o sygn. I ACa 182/18, uzupełnione o ustalenia faktyczne poczynione w toku postępowania dowodowego w niniejszej sprawie na podstawie zeznań członka zarządu pozwanej Wspólnoty J. C., oraz uzupełniającego przesłuchania Z. G. i J. C..

Wszystkie znajdujące się w aktach dokumenty należało uznać za wiarygodne, albowiem ich wiarygodność i moc dowodowa nie były przez żadną ze stron kwestionowane, a nie istniały także podstawy, aby któremukolwiek z dokumentów odmówić wiarygodności lub mocy dowodowej z urzędu.

Z dużą ostrożnością należało podchodzić do oceny wiarygodności zeznań stron. Jest bowiem oczywiste, iż składając zeznania we własnej sprawie, strony wykazują naturalną skądinąd skłonność do eksponowania okoliczności korzystnych dla siebie oraz kwestionowania okoliczności dla siebie niekorzystnych. Oczywiście nie oznacza to negowania à priori znaczenia dowodowego zeznań stron w przewidywaniu ich subiektywnego nastawienia. Stanowiłoby to bowiem zaprzeczenie celowości instytucji przewidzianej przez przepisy procedury cywilnej (por. orz. SN z dnia 22.08.1950 r. , C 147/50, NP 1951 nr 6, s. 76).

Niektóre podniesione przez jedną ze stron fakty zostały przez drugą przyznane. Zgodnie z art. 229 k.p.c., nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości. Przyznania nie budziły wątpliwości, dlatego Sąd przyjął objęte nimi fakty bez dowodów. Co do niektórych szczegółowych twierdzeń o faktach podniesionych przez jedną ze stron, druga się nie wypowiedziała. Przy czym co do części z tych twierdzeń, w świetle stanowiska strony, która się do nich nie odniosła, nie ulegało wątpliwości, że nie

było jej intencją im zaprzeczać, a ponieważ znajdowały oparcie w wynikach rozprawy, Sąd uznał je za przyznane na podstawie art. 230 k.p.c.

Zeznania powoda i członka zarządu pozwanej Wspólnoty w kwestiach niespornych nie budziły wątpliwości i były godne zaufania.

Zeznania J. C. Sąd uznał za wiarygodne w całości. W ocenie Sądu zeznawała ona w sposób rzeczowy, szczerzy, ograniczała się do faktów i nie formułowała ocen na temat swego przeciwnika. Jej zeznania były jasne, przekonujące, spójne i logiczne, nadto znajdowały potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym (szczególnie w wiarygodnych zeznaniach świadków), a także w zasadach doświadczenia życiowego.

Analogiczna, jak w przypadku pozwanej, analiza zeznań powoda prowadziła do wniosku o ich częściowej niewiarygodności. W trakcie ich składnia Z. G. wielokrotnie kluczył, próbował uniknąć konkretnej odpowiedzi na pytania, bądź wskazując, że nie pamięta pewnych okoliczności. A mianowicie niewiarygodne w ocenie Sądu okazały się te twierdzenia, w których podawał, że nie pamięta okoliczności sposobu doręczenia spornej uchwały, czy dlatego, że sam złożył wniosek o jej doręczenie, czy nastąpiło to bez wniosku. Powód odpowiadając na zadawane pytania niejednokrotnie używał twierdzeń „nie wyklucza”, że mógł taki wniosek złożyć. Nadto niewiarygodne okazały się zeznania, w których to podawał, że nie pamięta kiedy dowiedział się o podjętej uchwale, że pełnomocnik powoda R. M. nie informował go dlaczego złożył do Starostwa wnioski o cofnięcie. Dodatkowo należy wskazać, że zeznając powód próbował „załagodzić” w pewien sposób swoje nieuczciwe postępowanie w stosunku do pozwanej, świadczą o tym twierdzenia powoda „nie wykluczone, że chodziło, iż w oświadczeniu napisałem, że dysponuję tą nieruchomością, a nie do końca to jest prawdą”.

Sąd zważył, co następuje:

Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 386 § 6 k.p.c. ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiążą zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Nie dotyczy to jednak wypadku, gdy nastąpiła zmiana stanu prawnego.

W ocenie Sądu powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Stosownie do treści art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., nr 80 poz. 903 ze zm.), ogół właścicieli których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową.

Wspólnota ta posiada zdolność prawną, która to nierozzerwalnie wiąże się z zarządem nieruchomością wspólną. Zasady wspomnianego zarządu nieruchomością wspólną mogą zostać określone przez właścicieli w umowie. Natomiast w przypadku braku takiej umowy, do zarządu mają zastosowanie zasady określone w ustawie (art. 18 ustawy o własności lokali).

Podstawę, na której zostało oparte roszczenie powoda stanowi przepis art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 Nr 85 poz. 388), 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. W myśl ust. 1a tegoż przepisu powództwo takie może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej 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.

Zgodnie z dyspozycją art. 25 ustawy o własności lokali przyznaje każdemu z właścicieli – członków wspólnoty mieszkaniowej prawo zaskarżenia uchwały do sądu. W praktyce uprawnienie to polega w zasadzie na wytoczeniu powództwa o uchylenie uchwały. Wskazany w wymienionym wyżej przepisie sześciotygodniowy termin jest terminem zawitym, po jego upływie prawo wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wygasa, a wytoczone powództwo podlega

oddaleniu przez Sąd z urzędu. Upływ tego terminu powoduje skutek w postaci utraty prawa do zaskarżenia uchwały mocy prawa – bez potrzeby powoływania się na stosowny zarzut. Sąd uwzględnia ten upływ czasu z urzędu. Uchwała zatem wspólnoty mieszkaniowej podjęta z naruszeniem przepisów staje się wiążąca, jeżeli w ciągu 6 tygodni nie zaskarżono jej do sądu. Potem może być zdyskwalifikowana tylko z powodu bardzo rażących uchybień (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie o sygn. akt, I CK 336/06).

Niezgodność uchwały z prawem może się wyrażać zarówno w samej treści uchwały jak również w wadach prowadzących do jej wydania, co oznacza możliwość podnoszenia zarzutów merytorycznych jak i formalnych. Właściciel lokalu może zatem kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały. Jednakże tego rodzaju zarzuty mogą uzasadniać powództwo o uchylenie uchwały wówczas, gdy sposób podjęcia mógł mieć wpływ na treść uchwały (tak m.in. Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z 13.12.2006 r., sygn. akt I ACa 589/06, Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 17.07.2014 r., sygn. akt I ACa 288/14).

Dodatkowo o naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego bądź gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego ją niekorzystna, ewentualnie ma ona na celu pokrzywdzenie danego członka wspólnoty. Uchwałą mającą na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty jest uchwała stanowiąca wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków korzyści kosztem innego członka bądź członków. Konkludując uchwała narusza interesy właściciela lokalu jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca bądź też narusza jego prawa. Uchwała zebrania właścicieli lokali może zostać uznana za krzywdzącą zarówno wtedy, jeśli cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały doprowadziła do tego, że jej wykonanie spowodowało pokrzywdzenie właściciela lokalu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 roku I ACa 507/12, Lex).

Wskazać należy, że zaskarżenie uchwały następuje w drodze powództwa o jej uchylenie, z kolei orzeczenie zapadłe w postępowaniu ma charakter konstytutywny i wywołuje skutek z mocą ex tunc, a więc z mocą wsteczną od chwili podjęcia uchwały. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia postępowania (art. 25 ust. 3 uwl).

Termin do wytoczenia powództwa został określony na sześć tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli, albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zaznaczyć również należy, że po upływie wskazanego w nim terminu wykluczone jest wskazywanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy (tak też wyrok SA w Krakowie z dnia 19 lutego 2004 r. I ACa 1297/03).

W toku sprawy kwestionowano dochowanie terminu do zaskarżenia uchwały przez powoda. Przedmiotowa uchwała została podjęta w dniu 23 lipca 2016 roku, na co wskazuje zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci protokołu zebrania, listy obecności członków wspólnoty oraz podjęte czynności w zakresie głosowania, z których wynika jednoznacznie, że wszystkie głosy „za” liczone według wielkości udziałów, stanowiących łącznie 59,86% - zostały oddane na zebraniu, w tym potwierdzone zeznaniami świadków. Całokształt okoliczności wskazuje na fakt, że głosowanie odbyło się zgodnie ze zwyczajowym trybem przyjętym we Wspólnocie, a właściciele głosujący nad uchwałą oddali swój głos w trakcie odbywającego się zebrania ogółu właścicieli lokali, a nie jak podnosiła strona powodowa po zebraniu w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zwrócić należy uwagę, że Sąd Apelacyjny także nie podzielił twierdzeń Z. G. w tym przedmiocie, bowiem jak słusznie zostało przez Sąd wskazane, iż w § 2 uchwały jest zamieszczone, bez skreślenia, zdanie „ustawy o własności lokali-indywidualne zbieranie głosów”, ale nie znaczy to, że tak było faktycznie. Uchwała stanowi bowiem druk, gdzie w puste miejsca jest wpisywana merytoryczna treść uchwały, a § 2 zawiera trzy warianty głosowania z adnotacją „niepotrzebne skreślić”. Nadto udowodnione zostało, że to właśnie na skutek niedopatrzenia świadka R. S.- pełniącego podczas zebrania funkcję protokolanta nie zostało wykreślone przytoczone zdanie.

Pozbawione znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszego postępowania miały okoliczności doręczenia przez powodowi pisma Wspólnoty z dnia 19 października 2016 r., stanowiącego doręczenie kopii podjętej uchwały z (...) z dnia 23.07.2016r. Doręczenie powodowi podjętej na zebraniu uchwały nie może rodzić żadnych skutków prawnych. Zważywszy, że doręczenie dokonano w wyniku złożonego przez powoda wniosku, a nie na skutek zobowiązania ciążącego na Wspólnocie wynikającego z ustawy. Konkludując z całą stanowczością należy stwierdzić, że powód nie dochował sześciotygodniowego zawitego terminu do zaskarżenia kwestionowanej uchwały, który upływał w dniu 03 września 2016 r. Nawet gdyby przyjąć, że powyższy sześciotygodniowy termin rozpoczął swój bieg od dnia 29 lipca 2016 r., w którym to zgodnie z ustaleniami Sądu, powód najpóźniej mógł powziąć informację o treści uchwały, bowiem o jego wiedzy dotyczącej treści uchwały świadczy chociażby fakt złożenia do Starostwa Powiatowego w Z. wniosku o cofnięcie zgody na budowę, to i tak powyższy termin do zainicjowania postępowania nie zostałby przez powoda dochowany.

Co więcej wobec cofnięcia przez Z. G. udzielenia mu zgody na wykonanie prac budowlanych, w skutek czego postępowanie administracyjne zostało umorzone to uchwała utraciła znaczenie dla rozstrzygnięcia postępowania administracyjnego, a tym samym wskazać trzeba, że żądanie powoda w zakresie uchylenia przedmiotowej uchwały pozwanej Wspólnoty jawi się jako bezzasadne. Podnieść także należy, że wobec faktu, iż w przedmiocie wydania decyzji dotyczącej udzielanie zgody na budowę nie toczy się żadne postępowanie administracyjne, tak więc uznać należało, że całkowicie nieznajdujące uzasadnienia jest żądanie powoda, aby Sąd wydał orzeczenie zastępujące uchwałę Wspólnoty (...) z dnia 23.07.2016r.

Nie można natomiast odmówić trafności zarzutom niewłaściwego zastosowania przepisu art. 25 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 32 ww. ustawy. Jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny w Poznaniu istotną okolicznością jest fakt, że zaskarżona uchwała dotyczyła wyłącznie powoda. Nie była to uchwała, która odnosiłaby się do wszystkich właścicieli lokali. Bezsprzeczne w sprawie był fakt, że powód nie został zawiadomiony o terminie zebrania. Zatem niezawiadomienie powoda o zebraniu, stanowiło działanie rażąco naruszające jego powoda jako członka wspólnoty mieszkaniowej. Nie mniej jednak w myśl art. 32 ustawy nie ulega najmniejszej wątpliwości, iż zarząd (zarządcy) mają obowiązek powiadomienia wszystkich właścicieli lokalu o zebraniu wspólnoty, jednakże ustawa nie wskazuje żadnej sankcji za naruszenie tego obowiązku, natomiast treść przepisu art. 25 ust. 1 nie daje podstaw do stosowania wykładni, według której w każdym przypadku niepowiadomienia uprawnionych uchwała powinna zostać uchylona. Z kolei w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 31 stycznia 2013 r., w sprawie o sygn. akt: I ACa 1380/12 zawarto pogląd, że "Ustawa nie wymaga, aby do każdego właściciela zarząd lub zarządca kierował odrębne pismo, tym bardziej listem poleconym. Ustawa nie wskazuje też żadnej sankcji za naruszenie obowiązku powiadomienia właścicieli lokalu o zebraniu. Zwołanie może zatem nastąpić przez wywieszenie zawiadomienia na tablicy ogłoszeń. Dobra praktyka jest wrzucenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej [...] Wyprowadzanie z art. 32 w zw. z art. 25 ust. 1 ustawy bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały z powodu wadliwego zawiadomienia członka wspólnoty jest nieuzasadnione, a nawet mogłoby źle służyć wspólnotom mieszkaniowym w razie konfliktu interesów, uniemożliwiając im sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną. Ustawodawca dał temu wyraz odnosząc naruszenie prawa do uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej zawarcie." Stąd też wyprowadzanie z art. 32 w związku z art. 25 ust. 1 u.w.l. bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały w wyniku wadliwego zawiadomienia członka wspólnoty jest nieuzasadnione, a wręcz mogłoby źle służyć wspólnotom mieszkaniowym w razie zaistnienia konfliktu interesów, tym samym uniemożliwiając im sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną. Ustawodawca dał temu wyraz, odnosząc naruszenie prawa do uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie.

Na marginesie należy wskazać, że nie może bowiem korzystać z ochrony prawa ktoś, kto sam w rażący sposób prawo to narusza. Czynienie ze swojego prawa użytku, który byłby sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W ocenie Sądu powód w oświadczeniu o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane podał nieprawdę wskazując, że takie prawo do dysponowania nieruchomością posiada. Oświadczenie złożone w tym zakresie przez powoda jest niezgodne ze stanem prawnym nieruchomości. Nadto zdaniem Sądu powód miał świadomość, że takiej zgody od pozwanej nie uzyska stąd też, nie zwrócił się do Wspólnoty o wydanie zgody na wykonanie prac budowlanych.

W świetle powyższego Sąd orzekł jak w punkcie pierwszym wyroku i przedmiotowe powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 2 wyroku czyniąc podstawą swego rozstrzygnięcia art. 98 § 1 i 3 k.p.c., w myśl którego strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony (§ 3). Wobec tego, że stroną przegrywającą w przedmiotowym postępowaniu jest powód Sąd obciążył nimi stronę powodową, jako stronę przegrywającą proces. Na zasądzone od powoda na rzecz pozwanej koszty składa się opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz koszt wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w kwocie 720 zł (360 zł x 2), a także koszty zastępstwa procesowego poniesione przez stronę pozwaną w postępowaniu przed Sądem II instancji tj. 270 zł (75 % z 360 zł), zatem łącznie 1.007 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie wyżej powołanych przepisów prawa orzeczono jak w sentencji wyroku.

Sędzia Jolanta Czajka-Bałon