

Sygn. akt I C 444/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 maja 2022 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Bożena Chłopecka

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2022 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym sprawy z powództwa C. R.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwały

I. powództwo oddała,

II. ustala, że powód w całości ponosi koszty postępowania, z tym, że ich rozliczenie pozostawia referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt: IC 444/19

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 7 maja 2019 roku C. R. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 26 marca 2019 roku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy pl. (...) w W.. Ponadto powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz od strony pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Powód podniósł niezgodność zaskarżonej uchwały z treścią art. 25 ust. 1 w zw. z art. 22 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali, w ten sposób, że: 1) jest ona sprzeczna z przepisami prawa, 2) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, 3) narusza ona interes powoda, ponieważ nakłada na niego jako członka Wspólnoty obowiązek poniesienia kosztów procesu sądowego przeciwko samemu sobie /pозew – k. 3-4v./.

Pismem procesowym z 14 października 2021 roku strona powodowa zgłosiła również roszczenie ewentualne, w ten sposób, że działając na podstawie art. 189 k.p.c. alternatywnie wniosła o ustalenie nieistnienia w/w uchwały, albowiem nie uzyskała ona większości głosów /pismo k. 157-158v./.

Postanowieniem z 4 lutego 2022 r. Sąd Okręgowy w Warszawie na podstawie art. 15 zzs<sup>2</sup> ustawy z 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 374 ze zm.) odebrał od pełnomocników stron stanowiska na piśmie przed zamknięciem rozprawy i wydaniem wyroku na posiedzeniu niejawnym /postanowienie k. 166/.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy pl. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (17 zł) oraz kosztów zastępstwa procesowego wraz z odsetkami, w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od uprawomocnienia się wyroku wydanego w niniejszej sprawie do dnia zapłaty /pismo procesowe pozwanego k. 169-170/.

Postanowieniem z dnia 18 maja 2022 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zamknął rozprawę /postanowienie k. 178/.

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

Powód C. R. jest właścicielem lokalu nr (...), położonego w W. przy Pl. (...) i zarazem członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy Pl. (...) w W. /okoliczności bezsporne/.

W toku przeprowadzonej inspekcji ustalono, że w wyniku remontu dokonanego przez C. R. oraz M. R., bez uzyskania zgody Zarządu Wspólnoty i wbrew sztuce budowlanej, doszło do poważnego uszkodzenia tarasu znajdującego się w budynku (...) bezpośrednio przylegającego do lokali nr (...). Wynikiem remontu było też utrudnienie odprowadzania wody z tarasu, co doprowadziło na przestrzeni lat do wielu zalań w budynku przy Pl. (...).

Pismem z 14 stycznia 2019 roku Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zwrócił się do członków celem udzielenia Zarządowi pełnomocnictwa do rozpoczęcia procesu sądowego mającego na celu odzyskanie pełnej kwoty naprawy części dachu/tarasu oraz remontu zalanych klatek od osób odpowiedzialnych za w/w szkody i przedstawił jej członkom dokumenty tj. projekt uchwały, kartę do głosowania oraz umowę cesji roszczeń. W dniu 15 stycznia 2019 roku w/w dokumenty zostały dostarczone do skrzynek pocztowych nieruchomości przy Pl. (...) w W. /**dowody:** protokół z dostarczenia dokumentów k. 93, pismo z dnia 14 stycznia 2019 roku k. 93v., projekt uchwały k. 94, karta do głosowania k. 94v., umowa cesji roszczeń k. 95/.

Członkowie Wspólnoty oddawali głosy poprzez umieszczenie na karcie głosowania podpisu w kolumnie TAK- w przypadku oddania głosu za podjęciem uchwały, lub NIE w przypadku oddania głosu. Członkowie Wspólnoty w rubryce TAK umieszczali również znak „X” lub „V” Każda karta opatrzona była datą, imieniem i nazwiskiem członka wspólnoty, a także adresem zamieszkania / **dowody:** lista oddanych głosów k. 108-109, karty do głosowania k. 110-159/.

Pismem z 27 marca 2019 roku właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Pl. (...) w W. zostali poinformowani o wynikach głosowania tj. otrzymali informację o podjętej uchwale w trybie indywidualnego zbierania głosów. Z treści pisma wynikało, iż 26 marca 2019 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy pl. (...) w W. podjęła uchwałę (...), w sprawie wystąpienia na drogę sądową przeciwko C. R., właścicielowi lokalu nr (...) w W., Pl. (...) oraz M. R. właścicielce lokalu nr (...), Pl. (...) W. z tytułu pokrycia kosztów usunięcia wad spowodowanych remontem wykonanym bez zgody zarządu Wspólnoty i wbrew sztuce budowlanej /**dowód:** informacja o wynikach głosowania k. 8-9/.

Powyższą informację powód otrzymał 4 kwietnia 2019 roku. Koperta z dokumentami znajdowała się w skrzynce na listy. Informacja zawierała treść uchwały /okoliczność bezsporna/.

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie okoliczności między stronami bezspornych, jak również wymienionych wyżej dokumentów, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron procesu, a Sąd nie miał wątpliwości co do ich wiarygodności. Powyższy materiał dowodowy Sąd ocenił jako wystarczający do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, albowiem spór ogniskował się wokół kwestii prawnych, a mianowicie ustalenia, czy uchwała nr (...) jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz czy narusza interes powoda, jako właściciela lokalu wchodzącego w skład nieruchomości.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

#### **Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.**

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 737) 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.

Wynikające z art. 25 u.w.l. uprawnienie każdego z właścicieli lokali do zaskarżenia uchwały wspólnoty jest jednym z elementów uprawnień współwłaścicieli do sprawowania zarządu. Tym niemniej skuteczność tego żądania uzależniona

jest od wykazania jednej z przesłanek wskazanych w powyższym przepisie, a więc wykazania, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub umową współwłaścicieli, albo że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela.

Naruszenie interesu w rozumieniu tego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Z kolei naruszenie zasad prawidłowego zarządu odnosi się do zasad prawidłowej gospodarki. Obie przesłanki zaskarżenia uchwały chronią prawidłowe funkcjonowanie wspólnoty, rozumiane między innymi jako prowadzenie działalności w oparciu o jasne i zrozumiałe kryteria. Przy czym zasada ta ma charakter nadrzędny, a o jej przestrzeganiu nie świadczy bezkonfliktowe wykonywanie uchwał, lecz potencjalne, ale realne przypuszczenie, że jeśli dana uchwała będzie nadal funkcjonowała w obrocie prawnym to może doprowadzić do sytuacji niekorzystnej z punktu widzenia interesów samej wspólnoty lub interesów właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 u.w.l. Pierwszorzędnym przedmiotem oceny czy uchwała czyni zadość zasadom prawidłowego zarządu i czy odpowiada dobrze pojętemu interesowi właścicieli lokali jest sama jej treść. Na wspólnocie spoczywa bowiem obowiązek formułowania uchwał w sposób jasny i transparentny, dobór słów nie powinien pozostawiać przedpola do własnych interpretacji adresata uchwały, a objęta uchwałą regulacja powinna zostać ukształtowana w sposób całościowy i kompletny w stopniu co najmniej odpowiadającym woli członków wspólnoty jaka powinna być przez nich wyrażona w formie uchwały zgodnie z ustawą. Równocześnie nie można tracić z pola widzenia, iż celem postępowania uregulowanego w art. 25 u.w.l. jest wyeliminowanie z obrotu uchwał sprzecznych z prawem.

Przechodząc do analizy zarzutów podnoszonych przez stronę powodową w toku niniejszego postępowania, w pierwszej kolejności wskazać należy, iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne, przy czym w ramach postępowania sądowego, strony procesu są zobligowane do przedstawienia środków dowodowych na poparcie przytoczonych przez nie okoliczności (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.). Specyfika niniejszej sprawy wskazuje zatem na to, iż ciężar udowodnienia zaistnienia przesłanek uzasadniających zaskarżenie uchwały spoczywa, stosownie do cytowanych powyżej przepisów, na stronie powodowej, która winna wskazać okoliczności leżące u podstaw wniesionego powództwa. Nie jest więc rolą Sądu doszukiwanie się przyczyn, dla których uchwała nie jest zgodna z przepisami prawa lub narusza w jakikolwiek sposób interesy właściciela lokalu, który ją zaskarżył.

Sąd w całości podziela stanowisko wyrażone w treści pisma procesowego strony pozwanej z dnia 18 lutego 2022 roku (k. 169 i nast.), iż zaskarżona uchwała nie pozostaje w sprzeczności z przepisami prawa, jak również nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a nadto nie narusza interesów powoda.

Z treści przedmiotowej uchwały wynika, iż została ona podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali nie muszą zapadać na zebraniach, lecz mogą być podejmowane w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd. W takim przypadku nie muszą być objęte porządkiem zebrania. Nie można zatem zgodzić się z zarzutem powoda, że podjęta przez Zarząd Wspólnoty uchwała (...) roku z dnia 26 marca 2019 roku nie była objęta porządkiem obrad zebrania, które odbyło się w tym samym dniu. Na zebraniu jak wskazał pozwany podliczono głosy, i omówiono wyniki głosowania. Uchwała zatem nie została podjęta na zebraniu lecz przed tą datą. Każdy zaś członek Wspólnoty, w tym powód dostał pismo z dokumentami do głosowania (styczeń 2019 roku) oraz informację o podjęciu uchwały (pismo z dnia 27 marca 2019 roku).

Powód nie ma racji, iż zaskarżona uchwała wspólnoty jest niejasna, zagmatwana i zmusza powoda do współfinansowania procesu przeciwko samemu sobie. Zdaniem sądu w treści uchwały sprecyzowano dokładnie osoby, przeciwko którym pozwana zamierza wystąpić na drogę sądową jak również wskazano tytuł prawny do ich dochodzenia. Ponadto w treści wyjaśniono przyczyny powstania uszczerbku w majątku wspólnym Wspólnoty. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale III CZP 48/04 Wspólnota mieszkaniowa nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, w stosunku do sprzedawcy odrębnej własności

lokalu mieszkalnego, chyba że właściciel lokalu przelał na nią te roszczenia. Zatem możliwość przelewu uprawnień ogółu właścicieli na Wspólnotę do wystąpienia przez Wspólnotę na drogę sądową nie może być kwestionowana w drodze zaskarżenia uchwały.

Powód kwestionował również techniczny sposób oddawania głosów przez poszczególnych właścicieli lokali wskazując, iż nieważne były głosy, które w kolumnie TAK nie zawierały podpisu właściciela, lecz znak „X” lub „V”. Należy tutaj wskazać, iż oddanie głosu jest czynnością prawną i ma być wolą osoby dokonującej czynności. Analizując przedłożone przez pozwaną oryginały kart do głosowania, stwierdzić należy, iż karta opatrzona była datą imieniem i nazwiskiem członka wspólnoty, a także adresem jego zamieszkania. Zatem wstawienie w kolumnę TAK lub NIE podpisu, znaku „X”, „V” lub innego dowolnego znaku ujawniało wolę każdego głosującego właściciela lokalu. Sąd uznał, iż jest to prawidłowe i dopuszczalne. Własnoręczne wskazanie przez właściciela imienia i nazwiska na karcie do głosowania jest równoznaczne ze złożeniem na niej podpisu. Ani Sąd, ani Zarząd Wspólnoty, ani tym bardziej powód nie może narzucić głosującym technicznego sposobu oddawania głosów przez poszczególnych właścicieli lokali, bowiem kompetencji takiej nie przyznaje ustawa o własności lokali. Ponadto na ten moment brak jest w tym przedmiocie Umowy czy też ustalonego regulaminu głosowania, co nie stoi na przeszkodzie do uchwalenia takowego regulaminu w przyszłości.

Powód zatem nie udowodnił, iż właściciele lokali głosując za pomocą znaku „X” lub „V” mieli inną wolę oddania głosu niż im przypisany, ani też że głosy te zostały oddane przez inne osoby. Ponadto żaden z członków pozwanej Wspólnoty, poza powodem nie zakwestionował prawidłowości oddawania głosów na drodze sądowej.

Zarzuty przedstawione przez powoda nie powodują w ocenie Sądu automatycznych podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały.

Powód w toku niniejszego postępowania wystąpił także z roszczeniem ewentualnym o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej, jednak nie uzasadnił w zasadzie swojego żądania, powołując się jedynie na interes prawny. Żądanie stwierdzenia nieistnienia uchwały jest powództwem o ustalenie, które podlega rozpoznaniu na podstawie art. 189 k.p.c. Różnica między uchwałą bezwzględnie nieważną a nieistniejącą sprowadza się do tego, że w przypadku tej pierwszej - z przyczyn merytorycznych bądź formalnych - uchwała jest nieważna od samego początku, zaś w drugim wypadku uchwałą towarzyszą tak daleko idące uchybienia, że w ogóle nie można mówić o jej podjęciu. Zdaniem Sądu, powództwo o ustalenie jest nieuzasadnione. Jak wskazano powyżej, uchwała została przyjęta w sposób prawidłowy. Za jej przyjęciem opowiedziała się odpowiednia większość. Podjęcie rzeczony uchwały nie wymagało pełnomocnictwa szczególnego do dokonania określonej czynności. Nie zostały wykazane również żadne inne uchybienia przy podejmowaniu uchwały, a zarzuty dotyczące braku umocowania lub nieodpowiedniego sposobu głosowania części głosujących były nieuzasadnione. Zarzuty te nie mogły zatem prowadzić do wniosku, że nie została ona w ogóle uchwalona.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 2. wyroku, zgodnie z opisaną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powód przegrał sprawę w całości, wskutek czego jest zobowiązany do zwrotu stronie pozwanej poniesionych przez nią kosztów niezbędnych do celowej obrony. Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu na podstawie art. 108 § 1 k.p.c.