

*Sygn. akt IC 2312/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2016 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anna Hübscher

**Protokolant : Karolina Piech**

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2016 r. w Świdnicy

**sprawy z powództwa K. K.**

**przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...)(...) w Ż.**

**o ustalenie nieistnienia lub uchylecia uchwał:**

- nr (...) z dnia 12.10.2015 roku;

- nr (...) z dnia 24.10.2015 roku;

- nr(...) z dnia 26.10.2015 roku;

- nr(...) z dnia 26.10.2015 roku

I. powództwo oddała;

II. nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Świdnicy kwotę 600zł tytułem opłaty od rozszerzonego powództwa ;

III. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 377zł tytułem zwrotu poniesionych kosztów procesu.

Sygn. akt *IC 2312/15*

## UZASADNIENIE

Powód K. K. domagał się uchylecia uchwały strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) (...)

w Ż. (...)z dnia 24 października 2015 roku określając, że dotyczy ona powołania zarządu Wspólnoty, gdy faktycznie, uchwała ta oznaczona jest numerem (...)

W dniu 12 listopada 2015 roku na zebraniu Wspólnoty poinformowano o odwołaniu zarządu w składzie: Z. S., K. W. i B. D.. Jednocześnie poinformowano obecnych o powołaniu nowego zarządu

w składzie: A. M., L. B., Z. G., M. S., S. B.. W dniu 20 listopada 2015 roku powód otrzymał uchwałę nr (...) (w przedmiocie powołania nowego zarządu). Powód zarzucał, że nie otrzymał najważniejszej uchwały, czyli uchwały na podstawie której został odwołany zarząd w składzie: Z. S., K. W. i S. K.. Jako datę powołania nowego zarządu przyjęto datę 24 października 2015 roku, tymczasem indywidualne zbieranie głosów zakończono 31 października 2015 roku. W wynikach głosowania nie wskazano uprawnionych do głosowania właścicieli i ich udziałów, co uniemożliwia obliczenie potrzebnej większości. Powód zarzucał, że zaskarżona przez niego uchwała nie była poprzedzona zebraniem, na

którym nastąpiłoby skuteczne odwołanie istniejącego zarządu Wspólnoty. Zdaniem powoda Wspólnota posiada obecnie dwa zarządy.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Swoje stanowisko uzasadniła tym, że poprzedni zarząd przyjął do wiadomości uchwałę nr(...) z 24 października 2015 roku i przekazał dokumentację wspólnoty mieszkaniowej swoim następcom. Pozwana wskazała, że w zawiadomieniu o podjęciu uchwały wskazano liczbę właścicieli głosujących „za” oraz łączny udział procentowy tych właścicieli, jak i wszystkich pozostałych. Strona pozwana wskazała, że wszystkie głosy zarówno „za” jak i przeciw zaskarżonej uchwale zostały oddane 24 października 2015 roku, tj. w dniu, w którym odbyło się indywidualne zbieranie głosów. W dniu 24 października 2015 roku została osiągnięta większość głosów współwłaścicieli lokali głosujących za uchwałą nr (...). Pozwana wskazała, że przyczyną odwołania zarządu był fakt, że część członków wspólnoty mieszkaniowej powzięła daleko idące wątpliwości co do rzetelności i prawidłowości dokumentacji finansowej. Odwołany zaskarżoną uchwałą zarząd odmawiał zwołania zebrania w sprawie oceny rzetelności prowadzonej dokumentacji jak i jego odwołania. Strona pozwana nie zgodziła się z poglądem powoda, że Wspólnota obecnie posiada dwa zarządy. Strona pozwana zarzuciła również, że powód nie wskazał jaki wpływ na prawidłowość uchwały realizującej wolę większości członków wspólnoty mogły mieć wskazane przez powoda rzekome wadliwości postępowania przy jej podejmowaniu. Zdaniem strony pozwanej przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały nie zaszły okoliczności uzasadniające przyjęcie możliwego wpływu zarzucanych uchybień formalnych na jej treść. Za uchwałą opowiedziała się większość członków wspólnoty liczona wg wielkości udziałów.

W toku procesu powód zmienił żądanie pozwu i z powołaniem się na przepis art.189 kodeksu postępowania cywilnego domagał się stwierdzenia nieistnienia uchwał: (...) z 12 października 2015 roku (dotyczącej odwołania zarządu), (...) z 24 października 2015 roku (dotyczącej powołania nowego zarządu), (...) roku (dotyczącej wyboru zarządcy nieruchomości) i (...) roku z 26 października 2015 roku (dotyczącej ustalenia planu gospodarczego) względnie ich uchylenia.. Zdaniem powoda powyższe uchwały zostały podjęte z rażącym naruszeniem przepisów prawa – art. 6, art. 27, art. 23 pkt 2 i art 31 pkt b ustawy o własności lokali (k.46).

Strona pozwana w odpowiedzi na tak zmienione żądanie wskazała, że zgodnie z art. 189 kodeksu postępowania cywilnego (kpc), powód może żądać ustalenia nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, gdy ma w tym interes prawny. Powód winien wykazać, że uchwała właścicieli, mimo zaprotokołowania jej treści w formie dokumentu, nie stanowiła rzeczywistej woli większości właścicieli lokali. Powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały wytoczone na podstawie art. 189 kpc zmierza do uzyskania orzeczenia stwierdzającego, że uchwała nie istnieje, z tego względu, że nie została podjęta, np. wskutek braku wymaganego statutem quorum lub braku wymaganej większości głosów do jej podjęcia. Zdaniem strony pozwanej, powód takiej wadliwości zaskarżonej uchwały nie wykazał. Za uchwałą nr (...) opowiedzieli się właściciele posiadający 53,136% udziałów, co oznacza, że uchwała została podjęta większością głosów. Strona pozwana podniosła, że ustawa o własności lokali nie przewiduje „wycofywania” swoich podpisów pod uchwałami, które już zostały podjęte.

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

L. B. – jeden z członków pozwanej Wspólnoty – w pozwie z 9 lutego 2015 roku przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) ABC w Ż. wniesionym do Sądu Rejonowego w Świdnicy, domagał się nakazania stronie pozwanej udostępnienia dokumentacji Wspólnoty. W pozwie tym L. B. zarzucał, że ówczesny zarząd nie udostępnił właścicielom lokali dokumentacji, rachunków i rozliczeń Wspólnoty. Próby uzyskania jakichkolwiek wyjaśnień okazały się bezskuteczne. Ostatecznie powód L. B. cofnął pozew, gdyż strona pozwana udostępniła mu do wglądu dokumentację w żądanym zakresie i na tę okoliczność strony sporządziły protokół. Postanowieniem z dnia 16 października 2015 roku Sąd Rejonowy w Świdnicy umorzył postępowanie w tej sprawie. Po przeanalizowaniu dokumentacji Wspólnoty okazało się, że w opłatach za lokale wystąpiła nadwyżka w kwocie 25.000 zł, która nie była nigdzie wykazana. Wówczas większość właścicieli lokali doszło do przekonania, że musi nastąpić zmiana członków zarządu.

(dowód: pozew z 09.02.2015 r., k. 1 – 7 w sprawie I C 284/15; protokół udostępnienia dokumentacji wspólnoty z 26.08.2015 r., k. 39; pismo z 27.08. 2015 r. w przedmiocie cofnięcia pozwu, k. 40; zeznanie świadka: S. M., k. 84 – 84v.; zeznanie M. S., k. 108)

W dniu 12 października 2015 roku strona pozwana podjęła uchwałę nr (...) w sprawie odwołania członków zarządu Wspólnoty w osobach: Z. S., K. W. i B. D.. Uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. Za powyższą uchwałą opowiedzieli się właściciele lokali posiadający 58,10% udziałów.

(dowód: uchwała nr (...) z 12.10.2015 r., k. 31 – 33)

Z. S. (odwołany członek zarządu Wspólnoty) w dniu 20 października 2015 roku otrzymał uchwałę nr(...) w sprawie odwołania członków zarządu. Dokumentację odnośnie Wspólnoty przekazał wybranemu zarządcy – P. S..

(dowód: zeznanie świadka Z. S., k. 85)

S. K. (były członek zarządu Wspólnoty) już od dawna nie podejmował żadnych decyzji w sprawie Wspólnoty, gdyż nie miał na to czasu i w pracach zarządu przez pozostałych jego członków nie był uwzględniany. Faktycznie zarząd Wspólnoty działał jednoosobowo i tą osobą był Z. S.. S. K. nie przejawiał jakiegokolwiek chęci pozostawania w składzie członków zarządu i opowiedział się za uchwałą nr (...) w sprawie odwołania członków zarządu.

(dowód: zeznanie świadka S. K., k. 107 – 107v.; zeznanie M. S., k. 108)

Po odwołaniu zarządu Wspólnoty w osobach: Z. S., K. W. i B. D. koszty związane z utrzymaniem lokali mieszkalnych zostały obniżone. Większość właścicieli lokali mieszkalnych jest zadowolona z funkcjonowania nowego zarządu i zarządcy.

(dowód: zeznanie M. S., k. 108; zeznanie L. B., k. 108; zeznanie Z. G., k. 109v.)

W dniach od 24 do 26 października 2015 roku strona pozwana podjęła trzy uchwały: nr (...) z dnia 24 października 2015 r. w sprawie powołania zarządu, nr (...) z dnia 26 października 2015 roku w sprawie powołania zarządcy nieruchomości wspólnej i nr (...) z dnia 26 października 2015 roku w sprawie ustalenia planu gospodarczego dla nieruchomości wspólnej. Powyższe uchwały zostały podjęte w trybie indywidualnego zbierania głosów. Wyniki głosowania nad tymi uchwałami były następujące – 23 właściciele lokali z udziałem wynoszącym w sumie 51,42% opowiedziało się za przyjęciem powyższych uchwał. Właściciele lokali, którzy byli przeciwko uchwałom nie chcieli złożyć swojego podpisu na liście do głosowania.

(dowód: uchwała nr (...) z 24.10.2015 r., k. 7, 34 – 35; uchwała nr (...) z 26.10.2015 r., k. 8; uchwała nr (...) z 26.10.2015 r., k. 9; zeznanie świadka S. M., k. 85)

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

Powództwo należało oddalić.

Powództwo o uchylenie uchwały przewidziane w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (u.w.l.) ma określone w przepisie tym przesłanki zaskarżenia i tylko wystąpienie którejs z nich może być podstawą do uwzględnienia roszczenia. Powództwo zaś o ustalenie nieistnienia uchwały wytaczane na podstawie art. 189 kpc nie jest uregulowane w przepisach, aczkolwiek dopuszczalne w praktyce orzeczniczej i w doktrynie, także gdy chodzi o uchwały wspólnot mieszkaniowych. Jest ono odrębne od regulacji zawartej w art. 25 ust. 1 u.w.l. i z reguły wymaga wykazania tak rażących uchybień przy podejmowaniu uchwały, że powodują one, iż uchwała w istocie nie istnieje.

Pojęcie uchwały nieistniejącej nie jest ustawowym, lecz posługuje się nim doktryna jak i orzecznictwo, przy czym zarówno doktryna jak i judykatura są zgodne, że dotyczy ono szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono

się przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. wyrok SN z 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, Lex nr 424423).

Jak z powyższego wynika przesłanki powództwa opartego na art. 25 ust. 1 u.w.l. różnią się od przesłanek powództwa z art. 189 kpc.

Uchylenie uchwały może więc nastąpić tylko z powodu niezgodności uchwały z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela, który uchwałę zaskarżył. Żadne inne przyczyny, dla których właściciel jest niezadowolony z uchwały nie mają prawnego znaczenia przy ocenie zasadności roszczenia o jej uchylenie.

Proces cywilny jest procesem kontradyktoryjnym i w związku z tym obowiązkiem stron jest przedkładanie materiału dowodowego na poparcie swych twierdzeń. Procesową konsekwencją tego unormowania jest treść art. 6 kc i art. 232 kpc. To powód zatem powinien wykazać, że zaskarżone uchwały zostały podjęte z naruszeniem art. 25 u.w.l., temu jednak nie sprostał i dlatego powództwo o uchylenie uchwał należało oddalić.

Oceniając natomiast zasadność żądania pozwu na podstawie art. 189 kpc, zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny, sąd uznał, że powód nie wykazał w jaki sposób zaskarżone uchwały wpływają na jego prawa i obowiązki, kształtując w sposób niekorzystny sytuację prawną. Powództwo o ustalenie może być uwzględnione gdy zostaną spełnione dwie przesłanki merytoryczne: interes prawny decydujący o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda warunkujących skuteczność powództwa i wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda. Badanie drugiej z przesłanek tj. prawdziwości twierdzeń powoda może nastąpić dopiero po ustaleniu istnienia interesu prawnego. Pojęcie interesu prawnego w rozumieniu powołanego przepisu, traktowane jest jako szczególny rodzaj klauzuli generalnej i oznacza obiektywną konieczność (potrzebę prawną) udzielenia ochrony określonej sferze prawnej, gdy powstała sytuacja, która grozi naruszeniem prawa przysługującego uprawnionemu, bądź powstała wątpliwość co do jego istnienia. Tak pojmowanego interesu prawnego powód w niniejszej sprawie nie wykazał.

Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał w swych orzeczeniach, że o prawnym charakterze interesu - czyli o potrzebie wszczęcia określonego postępowania

i uzyskania oznaczonej treści wyroku - decyduje obiektywnie istniejąca potrzeba ochrony sfery prawnej powoda. Tak rozumiany interes prawny może wynikać zarówno z bezpośredniego zagrożenia jego prawa, jak również może zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Interes prawny występuje także wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, gdy określona sytuacja zagraża naruszeniem uprawnień przysługujących powodowi, bądź też stwarza wątpliwość co do ich istnienia czy realnej możliwości realizacji. Sąd Najwyższy niejednokrotnie zaznaczał również, że uzależnienie powództwa o ustalenie od istnienia interesu prawnego należy oceniać elastycznie, z uwzględnieniem konkretnych okoliczności danej sprawy i celowościowej jego wykładni. Pojęcie to powinno być zatem interpretowane z uwzględnieniem oceny, czy wynik postępowania doprowadzi do usunięcia wątpliwości w tym zakresie i zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, a więc czy definitywnie zakończy istniejący spór, ewentualnie czy zapobiegnie takiemu sporowi w przyszłości. Powództwo z art. 189 kpc musi być zatem celowe, ma spełniać realną funkcję prawną, a wydane na tej podstawie orzeczenie winno skutkować określeniem w sposób jednoznaczny sytuacji prawnej stron (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 29 marca 2012 r., I CSK 325/11, LEX nr 1171285; z dnia 2 lutego 2006 r., II CK 395/05 niepubl., LEX nr 192028; z dnia 15 października 2002 r. II CKN 833/00 niepubl., LEX nr 483288).

Mając to na względzie zauważyć wypada, że zaskarżone uchwały dotyczyły odwołania członków zarządu, wyboru nowego zarządu, wyboru zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej i ustalenia planu gospodarczego Wspólnoty. Powód w żaden sposób nie wykazał, aby wydanie wyroku ustalającego mogło w jakikolwiek sposób wpłynąć na jego sytuację prawną, nadto wydanie takiego orzeczenia nie przysłużyłoby się nikomu z członków Wspólnoty. Brak interesu

prawnego jako przesłanki powództwa z art. 189 kpc zachodzi wówczas, gdy powód nie ma jakiegokolwiek potrzeby ustalania stosunku prawnego lub prawa, gdyż jego sfera prawna nie została ani naruszona, ani zagrożona przez pozwanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2002 r., II CKN 833/00). Podkreślenia wymaga fakt, że uchwały te zostały podjęte większością głosów właścicieli, którzy posiadają łącznie 51,42% udziałów w nieruchomości wspólnej a zatem przy istnieniu wymaganego quorum i większością głosów. Funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej musi godzić różne interesy różnych jej członków. Prawie każda uchwała będzie dla części z nich mniej a dla części bardziej korzystna niż stan dotychczasowy, co nie stanowi jeszcze o naruszeniu interesu i konieczności jej uchylenia.

Z przedstawionych wyżej względów powództwo zostało oddalone.

W sporach o uchylenie uchwał organów korporacyjnych osób prawnych opłatę należy uiścić stosownie do liczby uchwał objętych sporem (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2008 r., I CZ 2/08, Lex nr 491537). Wysokość opłaty stałej w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej wynosi 200 zł (art. 27 pkt 9 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 623 – jednolity tekst). Taką samą opłatę należy pobrać w przypadku, gdy powód dochodzi ustalenia nieistnienia uchwały, a nie jej uchylenia. Ponieważ ostatecznie powód dochodził ustalenia nieistnienia 4 uchwał, to uiszczona przez niego opłata sądowa powinna wynieść w sumie 800 zł. Powód uiścił jedynie 200 zł, a zatem sąd na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał pobrać od niego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Ś. kwotę 600 zł. W chwili wydawania orzeczenia kończącego postępowanie w instancji Sąd ma obowiązek rozstrzygnąć, czy ktokolwiek - jeśli tak, to kto i w jakiej wysokości - powinien zostać obciążony nieuiszczonymi kosztami sądowymi (opłatami i wydatkami).

W punkcie trzecim sentencji sąd stosownie do wyrażonej w art. 98 kpc zasady odpowiedzialności za wynik procesu, zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej koszty zastępstwa procesowego – 360 zł, ustalone w oparciu o §8 ust. 1 pkt 1 i §20 Rozporządzenia ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804) oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Mając powyższe na uwadze, sąd orzekł jak w sentencji wyroku.