

Sygn. akt I C 102/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lipca 2021 roku

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący SSO Jerzy Habaj**

**Protokolant Sylwia Jurkowska**

po rozpoznaniu w dniu 20 lipca 2021 roku w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. M.**

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

**o uchylenie uchwały**

powództwo oddała.

Sygn. akt IC 102/21

## UZASADNIENIE

Powódka E. M. wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. o uchylenie w całości uchwały nr (...) podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów od 4 listopada 2020r. do 5 listopada 2020r. z powodu jej niezgodności z prawem, naruszeniem zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz ze względu na naruszenie interesów właścicieli lokali, w tym także powódki. Wniosła ponadto o zasądzenie od strony pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W skład Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. wchodzi więcej niż 3 lokale. Uprawnionych do głosowania nad podjęciem uchwały jest 27 właścicieli, z sumą udziałów we wspólnocie równej 103,61.

Bezsporne.

Powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się na drugim piętrze. Przysługuje jej udział w nieruchomości wspólnej związanej z własnością w wysokości (...).

dowód: przesłuchanie powódki - k. 88-89,

wydruk z księgo wieczystej nr (...) - k. 9,

Budynek przy ul. (...) w S. składa się z 4 klatek i dwóch pięter. Przy wejściu do budynku, pod schodami znajduje się wnęka. Jest ona widoczna przez osoby wchodzące do budynku. W miejscu tym, właściciele lokali, przy których jest ona położona przetrzymują w tym miejscu rowery, wózki, smycze.

dowód: zeznania świadka K. M. - k. 88,

dokumentacja fotograficzna - k. 79-87,

K. M. zwrócił się do właściciela lokalu - P. Ł., aby zaprzestał składania rzeczy w tym miejscu i usunął powstały tam nieład. Wówczas, P. Ł. wyszedł z inicjatywą podjęcia uchwały nr (...), aby uzyskać zgodę na przetrzymywanie we wnętrzu m.in. wózka dziecięcego. Umieszczenie przedmiotów we wnętrzu nie przeszkadza w poruszaniu się korytarzem, nie zagraża dostępu do innych lokali.

dowód: zeznania W. T. - członka zarządu pozwanej wspólnoty - k. 89,

W dniach od 4 listopada 2020r. do 5 listopada 2020r. w trybie indywidualnego zbierania głosów głosowano nad uchwałą nr (...). W głosowaniu wzięło udział 15 właścicieli lokali, reprezentujący 58,94 % udziałów. Zagłosowali oni za podjęciem uchwały w sprawie zajęcia części wspólnych w klatce A. Zgodnie z treścią uchwały, właściciele nieruchomości przy ul. (...) w S. wyrażają zgodę na zajęcie części wspólnej tj. przetrzymywanie w części wspólnej nieruchomości w klatce A parter zabawek dziecięcych, rowerów oraz wózka dziecięcego przez właścicieli lokali numer (...). Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia.

dowód: kopia uchwały nr (...) - k. 140,

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 19 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (t.j. Dz. U. 2020, poz. 1910), w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2020r., jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż trzy, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa obejmuje więcej niż trzy lokale, zatem do zarządu nieruchomością stosować należy przepisy ustawy o własności lokali. Od 1 stycznia 2020 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w S. posiada status dużej wspólnoty.

Zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali, 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.

Zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnotie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Powódka w niniejszej sprawie wykazała, że zachowała 6 tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały.

Bezsporne jest, że nad uchwałą głosowano w dniach 4-5 listopada 2020r. w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Powódka podnosiła w toku procesu, że uchwała została podjęta z naruszeniem przepisów dotyczących podejmowania uchwał - E. M. nie została powiadomiona o treści uchwały, nie umożliwiono jej wzięcia udziału w głosowaniu.

Zdaniem Sądu, uchwała została podjęta w prawidłowy sposób.

Powołany przepis art. 25 ustawy o własności lokali wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia.

Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niegodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania.

Stosownie do art. 23 ust. 1 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. Z kolei ust. 2 stanowi, że 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.

Co istotne, przepisy ustawy o własności lokali nie nakładają obowiązku uczestniczenia w głosowaniu przez wszystkich właścicieli lokali, nie przewidują także określonego quorum, w związku z czym w świetle przepisu art. 23 ust. 2 powołanej ustawy decydujące znaczenie ma wyłącznie fakt, czy za podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej a nie tylko większość głosujących, a zatem czy opowiedzieli się za nią właściciele reprezentujący większość udziałów. Brak wymogu quorum i uzależnienie zaistnienia uchwały od zagłosowania za jej przyjęciem przez właścicieli mających większość udziałów we własności nieruchomości pociąga za sobą ten skutek, że faktyczne znaczenie mają jedynie głosy oddane "za" przyjęciem uchwały. Tym samym, procedurę głosowania można przerwać po uzyskaniu głosów większości członków wspólnoty, reprezentujących ponad 50 % udziałów w nieruchomości wspólnej (por. wyrok SA w Szczecinie w wyroku z dnia 9 czerwca 2016 r. w sprawie I ACa 148/16, wyrok SA w Łodzi z 7 listopada 2017 r., I ACa 340/17).

Przenosząc powyższe rozważania na kanwę niniejszej sprawy, należy zauważyć, że bezspornym było, iż nad zaskarżoną przez powódkę uchwałą głosowano w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwał głosy oddało 15 właścicieli lokali posiadający łącznie ponad połowę udziałów, a dokładnie – 58,94% udziałów.

Sąd w niniejszym składzie podziela podgląd wyrażany w orzecznictwie, zgodnie z którym brzmienie art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali nakazuje przyjąć, że uchwała podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów zapada z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu wymaganej większości, liczoną w tym wypadku wielkością udziałów. Ewentualne dalsze działania czy zaniechania podmiotu zbierającego głosy nie mogą przesądzić o jej bycie prawnym. Co więcej, nawet w przypadku gdyby wszyscy pozostali właściciele, którzy jeszcze nie głosowali nad uchwałą, oddali głosy przeciw uchwale, uchwała i tak zostałaby podjęta. Bez znaczenia dla jej skuteczności jest natomiast to, czy w głosowaniu takim wzięli udział wszyscy właściciele lokali (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 30 stycznia 2020 r., sygn. akt I ACa 297/19, L.). Z art. 23 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali nie wynika, by w przypadku indywidualnego zbierania głosów koniecznym dla ważności uchwały był udział w głosowaniu wszystkich właścicieli lokali. (por. wyrok SA w Warszawie z 6.06.2019r., sygn. V ACa 788/18, L.).

Sąd uznał, że zaskarżona uchwała została podjęta wraz z chwilą uzyskania wymaganej większości, według wielkości udziałów. Powódka, nieposiadająca większości udziałów nie mogła zatem przegłosować pozostałych właścicieli. W takiej sytuacji, w ocenie Sądu nie miało znaczenia, czy umożliwiono jej oddanie głosu, czy wiedziała o głosowaniu, ponieważ niezależnie od tego, czy oddałaby głos „za” podjęciem uchwały, czy „przeciw” uchwała ta i tak zostałaby podjęta. Nie wykazała przy tym, że głos powódki lub innych, jej zdaniem pominiętych przy głosowaniu właścicieli

lokali, wpłynąby na wynik głosowania czy na treść podjętej uchwały. W takich okolicznościach, skoro uzyskano już większość głosów strona pozwana nie miała obowiązku kontynuowania procedury głosowania.

E. M. podnosiła ponadto, że uchwała ta jest niezgodna z prawem, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy właścicieli lokali. Narusza zasady przeciwpożarowe, stwarzając bezpośrednie zagrożenie życia i zdrowia mieszkańców.

Również te argumenty nie mogły doprowadzić do uchylecia uchwały.

O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Wadliwość uchwały może polegać również na naruszeniu interesu właścicieli lokali poprzez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz w inny sposób. Ocena uchwały z perspektywy zgodności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną powinna być dokonywana z uwzględnieniem przesłanek celowości, rzetelności i gospodarności.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że przedmiotem niniejszego postępowania jest sama treść podjętej 4-5 listopada 2020r. uchwały, a nie okoliczność, jak faktycznie wykorzystywana jest przestrzeń w budynku wspólnoty. Jak wynika z zeznań członka zarządu pozwanej wspólnoty i dokumentacji fotograficznej, wnęka, która stała się przedmiotem uchwały, jest wykorzystywana przez właścicieli lokalu mieszkalnego w ten sposób, że pozostawiają oni tam np. rowery, wózki dziecięce. Według powódki, miejsce to wygląda nieestetycznie, nieładnie pachnie, ponieważ składowane są tam m.in. „(...) W treści uchwały nie ma natomiast mowy o wyrażeniu zgody na przechowywanie smyczy dla psów czy innych brudnych przedmiotów, przedmiotem uchwały nie jest też zobowiązanie właścicieli do usunięcia danych przedmiotów, stąd Sąd nie zajmował się tą kwestią. Jak wynika z zeznań członka zarządu pozwanej wspólnoty stojące we wnęcie przedmioty są widoczne, po wejściu do budynku, jednak nie ograniczają one dostępu do innych pomieszczeń, nie przeszkadzają w poruszaniu się korytarzem. Powódka nie wykazała więc, aby umieszczenie w tym miejscu jakichkolwiek przedmiotów stanowiło zagrożenie pożarowe. Nie można pominąć faktu, że budynek wspólnoty jest przeznaczony w szczególności na cele mieszkaniowe; wspólna przestrzeń może zatem zostać przez właścicieli lokali (wszystkich lub tych poszczególnych z nich) zaadaptowana na schowek takich przedmiotów codziennego użytku jak wózek dla dziecka, w szczególności, że większość właścicieli wspólnoty taki stan zaakceptowała, dając temu wyraz podczas głosowania nad uchwałą. Samo subiektywne odczucie powódki, że składowane przedmioty we wnęcie wyglądają nieestetycznie nie jest podstawą do uchylecia uchwały. E. M. nie wykazała również, w jaki sposób zezwolenie na zajęcie przez właścicieli lokalu wnętrza miałyby naruszać zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że przestrzeń ta od dawna jest zajmowana nieodpłatnie przez właścicieli lokalu, a uchwała jedynie zatwierdza ten stan. Dodatkowo, powódka nie zaproponowała żadnych dowodów, z których miałyby wynikać, że przestrzeń tę można by było np. wynająć odpłatnie - z zyskiem dla wspólnoty.

W świetle powyższego, powódka nie wykazała niezgodności uchwały z prawem, ani że narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz narusza interesy właścicieli lokali, w tym powódki.

W związku z tym, powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

## ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

(...)

(...)