

**Sygn. akt XII C 706 / 19**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2019 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu XII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **Sędzia SO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Piotr Józwik**

po rozpoznaniu w dniu 25.10.2019 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. T. i B. T.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) we W.**

o uchylenie uchwały

**I.** oddala powództwo;

**II.** zasądza od powódek na rzecz strony pozwanej po **188, 50 zł** kosztów procesu.

**XII C 706 / 19**

## UZASADNIENIE

Powódki A. T. i B. T. wystąpiły przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) we W. o uchylenie uchwały nr(...) oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódki wskazały, że są współwłaścicielkami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na najwyższym piętrze budynku przy ul. (...). Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie remontu dachu. Kosztorys robót nie obejmował zerwania starej i położenia nowej styropapy. Powódka A. T. zmuszona była zawrzeć z wykonawcą umowę na wymianę styropapy nad jej lokalem mieszkalnym. Całość kosztów docieplenia części dachu poniosła powódka. Powódki zwróciły się do pozwanej o podjęcie uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na pokrycie z konta funduszu remontowego kosztów prac związanych z ułożeniem nowej styropapy. Wskazaną uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym, za uchwałą głosowało 12, 19 %, przeciwko 55, 08 %. W opinii powódek pozwana podjęła uchwałę o braku zgody na zapłatę z konta funduszu remontowego kosztów robót dodatkowych wynikłych w trakcie remontu dachu. Powódki powołały się na stanowisko przedstawione w wyroku SA w Lublinie z dnia 06.04.2011 r., I ACa 103/11, oraz w wyroku SA w Gdańsku z dnia 23.01.2014 r., I ACa 679/13, iż uchwała, przeciwko której głosowali właściciele reprezentujący ponad 50 % udziałów, jest uchwałą skutecznie podjętą, istniejącą i podlegającą zaskarżeniu w trybie art. 25 ust. 1 uwl.

Powołując się na art. 25 ust. 1 uwl powódki podniosły, że zaskarżona uchwała narusza ich interesy, ponieważ to na nich spoczął obowiązek pokrycia kosztów części prac remontowych, które powinny zostać poniesione w całości przez Wspólnotę Mieszkaniową. Zaskarżona uchwała różnicuje bowiem sytuację właścicieli poszczególnych lokali. Ponadto

powódki podniosły, że uchwała jest również sprzeczna z przepisami prawa, tj. art. 12 ust. 2 oraz art. 14 pkt 1 uwl. Z kosztów pokrycia dachu styropapą została zwolniona Wspólnota Mieszkaniowa, natomiast obowiązek ten został niesłusznie przeniesiony na powódki.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) we W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódek kosztów procesu.

Pozwana zarzuciła brak przedmiotu zaskarżenia, albowiem za przyjęciem uchwały nr (...) głosowało 12, 19 % (tylko powódki), przeciw zaś 55, 08 % współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. Na podstawie art. 25 ust. 1 uwl można zaskarżyć uchwałę negatywną – gdyby projektem uchwały objęto treść negatywną (np. odmowę zgody na dokonanie określonej czynności), a większość wspierałaby taką negatywną dyspozycję. W tej sprawie przedmiotem uchwały jest wyrażenie zgody na dokonanie określonej, pozytywnej czynności, tj. na pokrycie ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym kosztów robót dodatkowych. W związku z tym, że większość właścicieli lokali opowiedziała się przeciwko niej, uchwała w ogóle nie została podjęta, tym samym powódki nie mogły jej skutecznie zaskarżyć.

### **Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.**

A. T. i B. T. są współwłaścicielkami – odpowiednio w 3/4 i 1/4 – lokalu mieszkalnego przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków prowadzi KW nr (...); z lokalem związany jest udział wynoszący 1219/10000 w częściach wspólnych budynku i gruntu, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków prowadzi KW nr (...).

/ dowód: wydruk elektronicznej KW nr (...) – k. 16-19 /

Od 2002 r. zarząd nieruchomością wspólną sprawuje (...) sp. z o.o. we W..

/ dowód: protokół z dnia 07.05.2002 r., rep. A nr (...) – k. 19-22 /

Dnia 10.05.2018 r. właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową podjęli większością 68, 85 % głosów uchwałę nr (...), w której postanowili o wykonaniu w 2018 r. remontu dachu; szacunkowa wartość robót miała wynieść 93 001, 10 zł.

/ dowód: uchwała nr (...) – k. 23-24; pismo z dnia 18.05.2018 r. – k. 26; kosztorys – k. 27-30 /

Pismem z dnia 31.05.2019 r. B. T. zwróciła się do (...) sp. z o.o. o nadzór nad prawidłowością wykonania remontu dachu. Wskazała, że dach papowy jest ocieplony, pokryty papą ze styropianem (na jej koszt), na którym odbywa się składowanie, transport i komunikacja przez ekipę remontową. Pokrycie jest w stanie opłakanym, w lokalu powódki są zacieki. Od zarządcy dowiedziała się, że nieprzewidziane jest w kosztorysie odtworzenie tej części dachu, co według powódki jest niezgodne ze sztuką budowlaną, a do tego powoduje wychłodzenie jej mieszkania. Zapytała, czy zarządca poniesie zwiększone koszty ogrzewania i naprawy zdewastowanego dachu.

/ dowód: pismo z dnia 31.05.2019 r. – k. 31-32 /

Dnia 06.06.2019 r. A. T. oraz (...) sp. z o.o. we W. zawarły umowę, na mocy której powódka powierzyła tej spółce zerwanie styropianu oraz papy, wywóz na wysyp, montaż nowej styropapy na pow. ok. 40 m<sup>2</sup>. Wartość robót wynosiła 3 000 zł netto.

Powódka zapłaciła wykonawcy:

- w dniu 06.06.2019 r. – 2 000 zł,

- w dniu 07.06.2019 r. – 1 000 zł.

W dniu 12.06.2019 r. (...) sp. z o.o. wystawił A. T. fakturę VAT nr (...) za demontaż i montaż styropapy wraz z utylizacją na kwotę 3 000 zł netto + 240 zł VAT = 3 240 zł brutto z terminem płatności pozostałej kwoty 240 zł do dnia 15.06.2019 r.

/ dowód: umowa z dnia 06.06.2019 r. – k. 34; kosztorys – k. 35; faktura z dnia 12.06.2019 r. – k.

36 /

Dnia 10.06.2019 r. właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową głosowali nad uchwałą nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na pokrycie ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym kosztów robót dodatkowych – styropapa 10 cm wynikłych w trakcie remontu dachu zgodnie z załączonym kosztorysem ofertowym wykonanym przez (...).

Zgodnie z treścią proponowanej uchwały właściciele lokali mieli wyrazić zgodę na zapłatę z konta funduszu remontowego kwoty 5 100 zł brutto zgodnie z załączonym kosztorysem ofertowym w sprawie robót dodatkowych – styropapa 10 cm wynikłych w trakcie remontu dachu w budynku przy ul. (...) wykonywanego przez firmę Usługi (...), zaś zarządca miał dokonać rozliczenia kwoty określonej powyższej na wszystkich właścicieli zgodnie z posiadanym udziałem procentowym/m<sup>2</sup> w nieruchomości wspólnej.

Za projektem uchwały głosowały powódki A. T. i B. T. – 12, 19 %.

Przeciwko uchwale głosowali właściciele lokali reprezentujący łącznie 55, 08 %:

- nr 2 – J. i W. P. – 13, 77 %,

- nr 3 – J. P. – 13, 77 %,

- nr 6 – J. i J. C. – 13, 77 %,

- nr 7 – H. S. – 13, 77 %.

/ dowód: uchwała nr (...) – k. 37-38; pismo z dnia 25.06.2019 r. – k. 39 /

Pismem z dnia 11.07.2019 r. (...) sp. z o.o. poinformował powódki, że prace prowadzone

były zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi oraz sztuką budowlaną oraz na bieżąco nadzorowane. Wskazał, że podczas prac rozbiórkowych na dachu zostało odkryte, że część dachu nad lokalem powódek pokryta jest styropapą. Wskazał, że zwrócił się do Wspólnoty Mieszkaniowej o podjęcie stosownej uchwały zwiększającej zakres prac o docieplenie, jednak WM nie zgodziła się na finansowanie prac dodatkowych, co zostało potwierdzone stosowną uchwałą. Dnia 02.07.2019 r. odbył się pierwszy odbiór prac, w trakcie którego wniesiono uwagi, drugi odbiór prac odbył się już bez uwag. Wobec zaistniałych okoliczności sprawę dotyczącą wymiany docieplenia części adaptacji uznaje się za zakończoną.

/ dowód: pismo z dnia 11.07.2019 r. – k. 33 /

**Sąd zważył, co następuje.**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powódki domagają się uchylecia uchwały właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową oznaczonej nrem (...).

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Ocena wypełnienia powyższych przesłanek uchylenia uchwały właścicieli lokali możliwa jest jednakże dopiero w razie ustalenia, że została podjęta kwestionowana przez właściciela lokalu uchwała.

Tymczasem w tej sprawie brak jest w ogóle przedmiotu zaskarżenia. Wbrew stanowisku powódek nie doszło do podjęcia uchwały oznaczonej nrem (...).

Czynność prawna jest to stan faktyczny, w skład którego wchodzi co najmniej jedno oświadczenie woli ukierunkowane na powstanie, zmianę ustanie stosunku prawnego lub prawa podmiotowego. W zależności od ilości oświadczeń woli tworzących czynność prawną wyróżnia się czynności prawne jednostronne (sporządzenie testamentu, przyjęcie lub odrzucenie spadku, wypowiedzenie czy odstąpienie od umowy, ustąpienie z funkcji, odwołanie darowizny, udzielenie lub cofnięcie pełnomocnictwa, uchylenie się od skutków wcześniejszego oświadczenia woli, itp.) oraz czynności prawne wielostronne, do których zalicza się umowy, czynności o reżimie specjalnym (jak np. zawarcie małżeństwa) oraz uchwały kolegialnych organów osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych.

Uchwała jako wielostronna czynność prawna stanowi sumę jednostkowych oświadczeń woli osób uprawnionych uczestniczących w jej powzięciu, które to oświadczenia wyrażają się

głosowaniem za tą uchwałą (a ściśle za projektem uchwały).

Uchwała kolegialnego organu osoby prawnej (spółki kapitałowej, spółdzielni, stowarzyszenia, itp.) lub ułamnej osoby prawnej (spółki osobowej, wspólnoty mieszkaniowej) jako wielostronna czynność prawna wymaga złożenia oświadczenia woli oddanego głosowaniem za uchwałą (na „tak”) przez odpowiednią ilość głosujących. W przypadku spółek kapitałowych większość wymaganą do powzięcia uchwały oblicza się według udziałów w kapitale zakładowym. Podobnie w przypadku wspólnot mieszkaniowych większość wymaganą do powzięcia uchwały oblicza się według udziałów w nieruchomości wspólnej.

W wyroku z dnia 06.05.2011 r., II CSK 32/11, Sąd Najwyższy wskazał, że o uchwale nieistniejącej można mówić wtedy, gdy występują takie podstawowe uchybienia w zakresie elementów konstruujących uchwałę, jak niezwołanie walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli spółdzielni) oraz brak wymaganej w ustawie lub statucie większości głosów do podjęcia uchwały. Z kolei w wyroku z dnia 14.03.2013 r., I CSK 382/12, Sąd Najwyższy stwierdził, że uchwała walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli) spółdzielni jest nieistniejąca w szczególności wtedy, gdy posiedzenie "organu" zostało samorzutnie zwołane przez grupę członków bez zachowania wymaganej procedury, uchwałę podjęto bez przewidzianego w statucie quorum albo bez wymaganej większości głosów, uchwałę podjęto w sprawie nieumieszczonej w porządku obrad, wyniki głosowania zostały sfalszowane, zastosowano przymus fizyczny wobec członków, uchwała została podjęta nie na serio, zaprotokołowano uchwałę bez podjęcia głosowania albo treść uchwały jest niezrozumiała i nie można ustalić jej sensu w drodze wykładni. W odniesieniu do uchwał wspólników spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w wyroku z dnia 12.12.2008 r., II CSK 278/08, Sąd Najwyższy wskazał, że o uchwale nieistniejącej można mówić wtedy, gdy uchwała została powzięta przez osoby niebędące w istocie wspólnikami, gdy w ogóle nie doszło do zwołania zgromadzenia wspólników oraz gdy brak było niezbędnego do jej podjęcia quorum lub też uchwała nie uzyskała wymaganej większości głosów, również w innych sytuacjach, mianowicie wtedy, gdy wyniki głosowania zostały sfalszowane, zaprotokołowano uchwałę bez głosowania lub uchwałę powzięto w sprawie nieumieszczonej w porządku obrad, a także, zgodnie z ogólnymi regułami dotyczącymi nieistniejących czynności prawnych, gdy zastosowano przymus fizyczny wobec wspólników, uchwała została powzięta nie na serio albo treść uchwały jest niezrozumiała i nie można ustalić jej sensu w drodze wykładni.

Powyższe uwagi dotyczące walnego zgromadzenia spółdzielni, zgromadzenia wspólników spółki z o.o. lub walnego zgromadzenia akcjonariuszy należy odpowiednio odnieść także do walnego zgromadzenia członków spółdzielni oraz

do zebrania właścicieli lokali. W wyroku z dnia 23.02.2006 r., I CK 336/05, Sąd Najwyższy wyraźnie stwierdził, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów jest uchwałą nieistniejącą.

Zatem za ugruntowane w orzecznictwie sądowym na tle zaskarżania uchwał organów osób

prawnych lub jednostek organizacyjnych wyposażonych w zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych należy uznać stanowisko wskazujące, iż osiągnięcie odpowiedniego (wynikającego z przepisów prawa lub postanowień statutu) poziomu większości głosów za przyjęciem uchwały określonej treści jest jedną z podstawowych okoliczności kwalifikujących uchwałę jako istniejącą.

Pogląd powyższy potwierdzony został także w przywołanych w odpowiedzi na pozew wyrokach Sądów Apelacyjnych: w Łodzi z dnia 30.01.2018 r., I ACa 728/17; w Krakowie z dnia 07.06.2016 r., I ACa 307/16; w Katowicach z dnia 23.11.2016 r., I ACa 410/16. Natomiast stanowisko zaprezentowane w wyrokach Sądów Apelacyjnych w Lublinie i Gdańsku przywołanych w pozwie należy uznać za odosobnione.

Pod głosowanie właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową został poddany projekt uchwały o treści „Właściciele lokali wyrażają zgodę na zapłatę z konta funduszu remontowego kwoty 5 100 zł brutto zgodnie z załączonym kosztorysem ofertowym w sprawie robót dodatkowych – styropapa 10 cm wynikłych w trakcie remontu dachu w budynku przy ul. (...) wykonywanego przez firmę Usługi (...)”.

Za takim projektem uchwały głosowały wyłącznie powódki A. T. i B. T. dysponujące 12, 19 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Z kolei przeciwko uchwale głosowali właściciele lokali reprezentujący łącznie 55, 08 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Taki rozkład głosów oznacza po prostu, że propozycja pokrycia kosztu częściowego remontu dachu w kwocie 5 100 zł z funduszu remontowego nie została przez właścicieli lokali przyjęta. Nie wyrazili oni zgody na takie przeznaczenie zgromadzonych na tym funduszu środków. Nie oznacza to natomiast, aby podjęli jakąś odrębną, samoistną innego rodzaju decyzję pod postacią uchwały. Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym sprawę nie podziela wyrażanej w doktrynie koncepcji tzw. uchwał negatywnych, zakładającej właśnie podjęcie przeciwnej decyzji przez osoby głosujące, ale i tak nie sposób mówić o podjęciu takiej uchwały. Brak zgody nie może być postrzegany jako swoista, stanowcza odmowa takiej zgody mająca sama w sobie odrębne znaczenie prawne. Głosowanie przeciwko uchwale nie wyraża innego rodzaju woli właścicieli lokali, ukierunkowanej na nawiązanie określonej relacji prawnej, niż tylko brak akceptacji dla przedstawionej im propozycji rozliczenia kosztów remontu. Brak większości głosów oddanych za oczekiwaną przez powoda uchwałą nie otwiera drogi do zaskarżenia uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 uwl. Bardzo zbliżony stan faktyczny leży u podstaw wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 13.09.2016 r., I ACa 296/16, również przywołanego w odpowiedzi na pozew.

Należy zresztą zwrócić uwagę, że – dążąc do zakwestionowania braku (odmowy) zgody właścicieli na pokrycie kosztów remontu dachu w zakresie wymiany styropapy – powódki powinny zaskarżyć nie uchwałę nr 7/2019 o proponowanej treści „Właściciele lokali postanawiają wyrazić zgodę na (...)”, ale – podjętą w ich opinii – uchwałę (nieopatrzoną nrem) o treści „Właściciele lokali nie wyrażają zgody na (...)”. Czym innym jest bowiem proponowana przez powódki uchwała, czym innym zaś przypisywana przez nie członkom pozwanej Wspólnoty decyzja, jaką powódki w istocie podważają.

Z tych przyczyn pozbawione usprawiedliwionych podstaw jest żądanie uchylenia uchwały, skoro uchwała nie została w ogóle podjęta.

Niezależnie od powyższego Sąd zgadza się ze stanowiskiem powódek, iż zachodzi potrzeba ochrony ich interesu.

Stosownie do art. 12 ust. 2 uwl w stosunku do udziałów w nieruchomości wspólnej właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Z kolei według art. 13 ust. 1 uwl właściciel lokalu jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz współdziałać z innymi właścicielami lokali w ochronie wspólnego dobra.

Nie ulega wątpliwości, że w sytuacji zaistnienia potrzeby przeprowadzenia remontu nieruchomości wspólnej, w szczególności tak istotnego, jak remont dachu, konieczne jest współdziałanie właścicieli lokali, a koszty tego remontu powinny zostać pokryte przez właścicieli w częściach odpowiadających udziałom w nieruchomości wspólnej przy wykorzystaniu środków zgromadzonych na funduszu remontowym oraz pochodzących z dodatkowych wpłat właścicieli. Oczywiście niesprawiedliwe byłoby obciążenie kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej wyłącznie jednego z właścicieli lokali albo obciążenie jednego z nich nadmiernie w porównaniu do pozostałych właścicieli. Sytuacja przedstawiona przez powódki może wskazywać na taką relację w obrębie pozwanej Wspólnoty i takie też zagrożenie dla interesu powódek.

Jednakże sposobem przewyciężenia tego zagrożenia nie jest domaganie się uchylenia nieistniejącej uchwały właścicieli lokali. Powódki zachowują drogę sądową, albowiem, jeżeli pokryły część kosztów remontu ponad udział w nieruchomości wspólnej, mogą dochodzić stosownej refundacji od Wspólnoty Mieszkaniowej w ramach procesu przed właściwym Sądem Rejonowym o zapłatę albo też skorzystać z możliwości rozliczenia poniesionych kosztów z należnościami przypadającymi Wspólnocie tytułem miesięcznych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej (np. poprzez złożenie oświadczeniu o potrąceniu na podstawie art. 498 § 1 kc). Decyzja o rozliczeniu kosztów remontu należeć będzie do Sądu rozstrzygającego taką, odrębną sprawę o zapłatę.

Reasumując, brak jest podstaw do uwzględnienia żądania uchylenia uchwały nr (...).

Na podstawie art. 98 kpc pozwanej jako wygrywającej sprawę w całości przysługuje zwrot kosztów procesu obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika ustalone na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie – 360 oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł. Stosownie do art. 105 § 2 kpc koszty te obciążają powódki po połowie, tj. po 188, 50 zł.

Mając powyższe na uwadze Sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.