

**Sygn. akt: I C 246/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Waclaw
Protokolant:	st. sekr. sądowy Edyta Smolińska- Kasza

po rozpoznaniu w dniu 8 czerwca 2016 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. P. i K. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)

o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej

I oddała powództwo,

II zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 360 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu

**I C 246/16**

## UZASADNIENIE

Powodowie K. P. i J. P. żądali uchylenia uchwały numer (...), jaką podjęła pozwana Wspólnota w dniu 28 lutego 2016 roku.

W uzasadnieniu swego żądania powodowie wskazali, że zaskarżoną uchwałą pozwana nie wyraziła zgody na odłączenie ich lokalu od wspólnej instalacji centralnego ogrzewania.

W ocenie powodów uchwała narusza ich uzasadniony interes, bowiem ponoszą zbyt duże koszty ogrzewania przypadające na ich lokal, zaś istnieją techniczne możliwości po temu, by założyć własną, wewnętrzną i odrębną instalację, która zmniejszyłaby wzmiankowane koszty.

Pozwana wspólnota mieszkaniowa w (...) wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, iż większość członków wspólnoty głosowała za niepodjęciem zaskarżonej uchwały, co było uzasadnione interesem pozostałych członków wspólnoty.

Dodatkowo pozwana wskazała, iż powodowie zgadzali się na dotychczasowy sposób zasilania budynku w energię cieplną, nadto w 2014 r. wyrazili zgodę na obniżenie mocy cieplnej budynku, zaś w dniu 28 lutego 2016 r. głosowali za uchwałą w sprawie ustalenia kosztów centralnego ogrzewania na kwotę 5 zł/m.kw. (k.30)

### **Sąd ustalił i zważył co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, przy czym nie wprost z przyczyn podnoszonych przez stronę pozwaną w odpowiedzi na pozew.

Powodowie bowiem zaskarżyli uchwałę jaką miała podjąć pozwana wspólnota w dniu 28 02 2016 r. korzystając z instytucji zawartej w art. 25 ustawy o własności lokali, który to przepis stanowi, iż każdy członek wspólnoty może zaskarżyć uchwałę do Sądu z przyczyn w przepisie tym wymienionych.

W ocenie Sądu, na tle bezspornego już stanu faktycznego w niniejszej sprawie powodowie z możliwości wzmiankowanego zaskarżenia skutecznie jednak skorzystać nie mogli.

Bezspornym w niniejszej sprawie bowiem jest nie tylko treść poddanej pod głosowanie uchwały, lecz również wynik uzyskanego nad nią głosowania.

Tak też zauważyć i podkreślić jednocześnie należy, iż głosowaniu została poddana uchwała określonej, pozytywnej z założenia dla powodów treści tj. zezwalająca na odłączenie się przez właścicieli określonych lokali od wspólnej sieci, zasilającej w ciepłą wodę CO wchodzące w skład wspólnoty lokale.

Jakkolwiek też zgodnie z artykułem 19 ustawy o własności lokali do zarządu nieruchomością wspólną stosować należy przepisy rozdziału 4 tejże ustawy, co oznacza, że właściciele lokali mogą i powinni podejmować uchwały w sprawach przekraczających zakres zarządu nieruchomością wspólną, to jednak nie każdy wynik głosowania prowadzi do sytuacji podjęcia uchwały jako takiej.

Niezależnie bowiem od tego czy uchwały podejmowane są na zebraniu lub w drodze indywidualnego zbierania głosów, czy też są wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zebrania, to jednak zapadają one w każdym przypadku większością głosów liczoną według wielkości udziałów. (chyba że w konkretnej sprawie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos co tu bezspornie miejsca nie miało).

Z przedstawionych przez strony, niespornych zresztą okoliczności, oraz kopii uchwały wraz z listą do głosowania wynika, że uchwała i jej projekt był głosowany według zasady większości bezwzględnej liczonej według wielkości udziałów.

Z treści projektu głosowanej uchwały wynika również bezspornie, że przedmiotem decyzji właścicieli miało być udzielenie zezwolenia na dokonanie przez powodów określonej czynności ingerującej w istniejący stan rzeczy i ów stan rzeczy zmieniającej.

Do tego zmierzała treść proponowanej i poddanej pod głosowanie uchwały. Oznacza to, iż podjęcie uchwały zgodnie z proponowaną jej treścią w postaci zmiany ów stan rzeczy modyfikującej, stanowiłby wyraz zaskarżalnej w świetle przepisów ustawy uchwały.

Z listy głosowania znajdującej się pod treścią tej uchwały wynika jednak, że za jej przyjęciem głosowali właściciele dysponujący oczywiście mniejszością głosów w nieruchomości wspólnej, zaś przeciwko głosowali właściciele dysponujący większością.

Taka sytuacja jest w sposób nie budzący wątpliwości tożsama z sytuacją uchwały nieistniejącej o jakiej choćby mowa w wyroku Sądu Najwyższego z dnia z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie I CK 336/05, gdzie dano wyraz zapatrywaniu, iż przykładem uchwały nieistniejącej jest „uchwała” wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganej większości głosów. (por. również wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 21 stycznia 2015 r. - I ACa 1036/14, baza orz. LEX nr 1681972)

Skoro zatem uchwała nie istnieje jako faktycznie nieprzegłosowana, zachodzi tu oczywisty brak substratu zaskarżenia, co jawi się w pełni logicznym i prowadzącym do oddalenia żądania uchylenia uchwały.

Nie można bowiem zaskarżyć uchwały, która nie uzyskała wymaganej większości głosów, gdyż w rzeczywistości takiej uchwały w obrocie prawnym nie ma.

Przy tej sposobności podkreślenia wymaga, iż Sąd nie podziela odosobnionych poglądów wyrażonych w orzeczeniach Sądu Apelacyjnego w Gdańsku i Sądu Apelacyjnego w Lublinie.

Zawarte w nich zapatrywanie sprowadzało do założenia, że jeżeli przeciwko określonej uchwale głosowali współwłaściciele reprezentujący ponad 50 procent udziałów w nieruchomości wspólnej to w istocie podjęli oni uchwałę o braku zgody na proponowaną uchwałę.

Co więcej, w uzasadnieniu tych orzeczeń wskazano, że odmowa dopuszczenia zaskarżenia takiego wyniku głosowania na podstawie artykułu 25 ustawy o własności lokali prowadziłyby do pozbawienia ochrony prawnej tych właścicieli, którzy domagali się przyjęcia uchwały.

W ocenie Sądu jest to jednak zapatrywanie chybione.

Po pierwsze bowiem, nie sposób przyjmować, iż każde głosowanie - pozytywne czy negatywne swym wynikiem dla projektu uchwały stanowi wyraz podjęcia uchwały w rozumieniu art. 25 ustawy o własności lokali.

Jawi się to oczywistym choćby na tle praktyki prawnomaterialnej oceny skutków podejmowania uchwał w spółdzielniach czy choćby uchwalania aktów prawa w postaci ustaw lub oceny wyników głosowania i podejmowania uchwał przez inne ciała kolegialne, co nie budzi głębszych wątpliwości interpretacyjnych.

Brak też jest w tym kontekście logicznego i prawnie rzeczowego uzasadnienia dla zgola odmiennego traktowania istnienia bądź nieistnienia uchwał w przypadku wspólnot mieszkaniowych.

W szczególności nie przemawia za tym istota samego środka ochrony prawnej w postaci prawa do zaskarżenia uchwały.

Jak się wydaje bowiem istotą i racją zaskarżenia uchwały jest zaistnienie jej negatywnego skutku prawnego bądź faktycznego jaki ona niesie ze sobą dla skarżącego.

Należy tu pamiętać, iż podstawą uchylenia uchwały jest niezgodność z przepisami prawa lub z umową właścicieli albo naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenie interesów członka wspólnoty w inny sposób.

Jednocześnie zakłada się, że uchwała podlega wykonaniu, skoro można żądać wstrzymania go. (ust. 2 art. 25 Ustawy).

Uchwała zatem z istoty swej musi być zdarzeniem (czynnością czy swoistym zbiorowym oświadczeniem woli) pociągającym za sobą określone w art. 25 skutki.

W przedmiotowym zaś przypadku doszło nie do pozytywnej czynności w powyższym rozumieniu, lecz w istocie do „bezczynności” wspólnoty, skoro odmówiła ona wyrażenia postulowanej i popieranej przez powodów zgody.

Istotą zresztą sądowego orzeczenia o uchyleniu uchwały wspólnoty jest sądowe korygowanie niepożądanych prawnie czy szkodzących wspólnotie lub jej poszczególnym członkom działań „zarządczych” poprzez eliminację uchwał jako formalnoprawnej podstawy legitymizującej ich negatywne skutki.

Ewentualny zaś wyrok w sytuacji jak w sprawie niniejszej zgodny z żądaniem pozwu, nie tworzyłby też stanu prawnego zgodnego z oczekiwaniem skarżących, skoro orzeczenie ma jedynie charakter kasatoryjny i nie może nakazywać, bądź władczo i wiążąco sugerować podjęcia przez pozwaną postulowanych przez powodów działań czy decyzji.

Tym samym uchylenie uchwały o bezczynności wspólnoty w określonej materii i z tych przyczyn siłą rzeczy nie czyni i nie może czynić zadość prawnym oczekiwaniom powodów, co jedynie wzmacnia wyłożoną wcześniej argumentację.

Nie zasługuje przy tym na akceptację pogląd, iż przedstawione wyżej stanowisko pozbawiałoby prawnych środków ochrony interesów poszczególnych członków wspólnoty w omawianej materii.

W ocenie Sądu bowiem istnieją na tle obowiązującego prawa środki ochrony prawnej mogące, jeśli nie uczynić zadość oczekiwaniom powodów (bo tego Sąd w kontekście istnienia racji po ich stronie w niniejszej sprawie nie przesądza) – to dawać gwarancję sądowej, cywilnoprawnej kontroli zaistniałej sytuacji ukierunkowanej na ocenę potrzeby i konieczności udzielenia stosownej ochrony na tle wzajemnych stosunków pomiędzy współwłaścicielami.

Jakkolwiek też nie jest rolą Sądu w niniejszej sprawie wskazywanie konkretnych środków czy instytucji które mogą służyć mniejszościowym właścicielom w osiągnięciu pożądaných przez nich celów, to jednak warto zauważyć, iż zgodnie z artykułem 1 ustęp 2 ustawy o własności lokali w sprawach nieuregulowanych ustawą stosuje się przepisy kodeksu cywilnego. Oznacza to, że właściciele, którzy doznają jakichś ograniczeń w korzystaniu ze swojego prawa własności do lokalu ze strony innych właścicieli (współwłaścicieli) w związku z korzystaniem z nieruchomości wspólnej, mogą skorzystać ze środków przewidzianych w kodeksie cywilnym do ochrony swoich praw.

Służą temu instytucje zawarte w przepisach kodeksu cywilnego, gdzie w postępowaniu nieprocesowym w określonych sytuacjach spornych pomiędzy współwłaścicielami (a ich ogół właśnie zgodnie z art. 6 powołanej Ustawy tworzy z mocy prawa wspólnotę) możliwa jest ingerencja Sądu. (np. art. 199 -206 kc, art. 606 i nast. kpc).

Stąd też i ten argument, dotyczący ewentualnego braku ochrony interesu członka wspólnoty, wydaje się być w świetle przywołanych przepisów w pełni do odparcia.

Dlatego też należało orzec jak w pkt I wyroku, o kosztach wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej rozstrzygając po myśli art. 98 i 108 kpc.