

Sygn. akt: I C 889/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2022 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tadeusz Trojanowski
Protokolant:	Tomasz Chmiel

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2022 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa Ł. C., P. C.

przeciwko (...) przy ulicy (...) w R.

o uchylenie uchwały ewentualnie o ustalenie nieistnienia uchwały

1. oddała powództwa;
2. zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. odstępuje od obciążenia powodów nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

SSO Tadeusz Trojanowski

Sygn. akt I C 889/21

## UZASADNIENIE

Powodowie Ł. i P. C. wnieśli o uchylenie uchwały nr (...) podjętej przez pozwaną (...) w R. przy ul. (...), ewentualnie o ustalenie jej nieistnienia oraz obciążenie pozwanej kosztami postępowania. W uzasadnieniu wskazali, iż przedmiotowa uchwała dotyczy wyrażenia zgody dla powodów na wykorzystanie części korytarza będącej częścią wspólną nieruchomości jako kotłowni za opłatą. Uchwała ta narusza interes powodów albowiem wysokość ustalonej w niej opłaty jest nieadekwatna do rzeczywistej wartości oddanej im do wyłącznego korzystania części nieruchomości wspólnej. Powodowie nie negując zasadności obciążenia ich kosztami jednocześnie wskazują, iż są dyskryminowani albowiem pozwana nie pobiera żadnych opłat od właścicieli pozostałych lokali korzystających z nieruchomości wspólnej np. od użytkowników klimatyzatorów lub składujących przedmioty wielkogabarytowe. Wysokość tej opłaty nadto nie przystaje do stawki za najem części wspólnej nieruchomości określonych w innej uchwale. Odnośnie żądania ewentualnego wskazano, iż w głosowaniu nad uchwałą wzięła udział osoba – głosująca udziałami – których w chwili oddawania głosu nie posiadała. Próba pozasądowego rozstrzygnięcia sporu okazała się bezskuteczna.

Pozwana w odpowiedzi wniosła o oddalenie powództwa oraz obciążenie powodów kosztami postępowania. W obszernym uzasadnieniu stwierdzili, iż uchwała została podjęta zgodnie z obowiązującą procedurą z uwzględnieniem wypracowanej w pozwanej wspólnocie praktyki (wywieszenie projektu uchwały w odpowiednich miejscach,

zdeponowanie projektów uchwał wraz z kartą do głosowania w skrzynkach pocztowych, wrzucanie głosów do skrzynki zarządu). Wysokość stawki z uchwały wynika z przemnożenia zajmowanej powierzchni przez średnią cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na terenie R. (2650 zł/m<sup>2</sup>). Wzięto pod uwagę fakt, iż powodowie zajmują faktycznie tą powierzchnię bez ponoszenia żadnych opłat od 2015 roku; zajęta przez nich powierzchnia jest trwale zabudowana w sposób uniemożliwiający korzystania z przedmiotowej powierzchni przez innych członków wspólnoty.

Sąd ustalił:

Powodowie w chwili wnoszenia pozwu byli współwłaścicielami po 1/2 udziału lokalu położonego w budynku pozwanej wspólnoty pod adresem R. ul. (...) – na mocy umowy z dnia 7 sierpnia 2013 roku a nadto mieszkania nr (...). Pozwana wspólnota jest zarządzana przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) z siedzibą w R. (wydruki z ksiąg wieczystych k. 12 – 39; umowa k. 88 - 90). Powód Ł. C. był członkiem zarządu pozwanej w okresie 21 grudnia 2013 – 13 marca 2019 (k. 73, 75). Powodowie dysponowali udziałem (...). Będący członkiem zarządu T. G. (1) dysponował lokalem (...) ( (...)), trzema lokalami użytkowymi (piwnicami) (...) ( (...)), (...) ( (...)), (...) ((...)) oraz powiązany z (...) udziałem pozostałym (...) (po wyburzonym łączniku) przy czym (...) oraz powiązany z nim udział pozostały nabył w dniu 18 maja 2021 roku; łącznie (...) (struktura udziałów oraz akt notarialny k. 122 - 134).

W dniach 25 – 30 listopada 2015 roku pozwana wspólnota wyraziła większością udziałów zgodę na wykorzystanie przez powodów części korytarza będącej częścią wspólną nieruchomości jako kotłowni przy czym powodowie zobowiązani byli do uzyskania dokumentacji pozwalającej na zalegalizowanie budowy kotłowni. Pomieszczenie na kotłownię miało mieć powierzchnię 5,12 m<sup>2</sup> i miało zostać zlokalizowane przy lokalu mieszkalnym powodów. Kwestia odpłatności za korzystanie z części wspólnej nieruchomości miały zostać przedmiotem osobnej uchwały. (uchwała (...) k. 49)

W dniach 8 – 15 lipca 2021 roku pozwana w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęła zaskarżoną uchwałę nr (...) na mocy której – w związku z wyrażeniem zgody na wykorzystanie części korytarza będącej częścią wspólną nieruchomości jako kotłowni - zobowiązała powodów do jednorazowej wpłaty na konto pozwanej kwoty 12 800 złotych w przypadku zawarcia stosownej umowy w terminie 14 dni od jej zawarcia. W przypadku wypowiedzenia umowy przez pozwaną kwota ta miała podlegać zwrotowi bez waloryzacji niezwłocznie po upływie okresu wypowiedzenia umowy pod warunkiem doprowadzenia pomieszczenia do stanu pierwotnego. Wysokość odpłatności za korzystanie z części wspólnej nieruchomości miała być uiszczana miesięcznie w terminie do 10 dnia każdego miesiąca i będzie odpowiadać wysokości odpłatności za korzystania części wspólnej nieruchomości zgodnie z uchwałą (...). Za podjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący 53,97% udziałów, przeciwko 17,63% zaś wstrzymali się właściciele skupiający 4,96% udziałów. T. G. (1) zagłosował za uchwałą całością posiadanego udziału tj.(...). Kotłownia znajduje się przy lokalu nr (...), znajduje się w niej piec na pellet. Jest ona przynależna do mieszkania nr (...) (mieszkanie nr (...) ma ogrzewanie elektryczne). Oba lokale nr (...) mają odrębne wejścia z korytarza. (zaskarżona uchwała k. 76; oświadczenie T. G. k. 141, oświadczenie powoda k. 152)

W dniach 16 – 23 lipca 2021 pozwana podjęła uchwałę (...) mocą której zmieniono wysokość zaliczek na fundusz remontowy ustalając je w wysokości 3 zł za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej lokalu usytuowanego na kondygnacji nadziemnej; 0,5 zł za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej lokalu usytuowanego na kondygnacji podziemnej. Wskazano nadto, iż od pomieszczeń należących do części wspólnej nieruchomości będzie pobierana opłata w stałej wysokości 1 zł. Przychód z wynajmu stanowi pożytek dla nieruchomości i zostanie przeznaczony na fundusz remontowy wspólnoty. (uchwała (...) k. 51)

Pismem z 2 sierpnia 2021 roku zarządca pozwanej – (...) Perspektywa poprosiła powodów o kontakt w celu ustalenia terminu podpisania stosownej umowy. W odpowiedzi powodowie działając przez pełnomocnika oświadczyli, iż nie zawrą umowy na warunkach określonych w zaskarżonej uchwale zarzucając przyjęcie w uchwale wygórowanej kwoty a nadto uchybienia przy podejmowaniu uchwały (głosowanie z nieistniejących udziałów). Wezwał w związku z tym do zajęcia stanowiska zapowiadając zaskarżenie do Sądu uchwały (...)oraz (...). W odpowiedzi (...) Perspektywa

oświadczyła iż w głosowaniu nad uchwałą wzięły udział osoby uprawnione zaś ustalenie wysokości odpłatności za wyłączne korzystanie z korytarza stanowi samodzielną decyzję pozwaną. (korespondencja przedprocesowa k. 52 - 59).

W toku procesu; w lutym 2022 roku powodowie zbyli lokal nr (...) na rzecz J. B. oraz I. B. (okoliczność niesporna). Sąd zawiadomił ww osoby o toczącym się procesie. Osoby te ostatecznie do postępowania nie wstąpiły. W chwili zamykania rozprawy powodowie nadal byli właścicielami lokalu nr (...). Inni członkowie wspólnoty również zajmują część wspólną nieruchomości głównie poprzez składowanie przedmiotów wielkogabarytowych oraz ruchomości w rodzaju wózki dziecięce czy rowery. Stan taki nie przeszkadzał żadnemu z członków wspólnoty. (zeznania świadków: A. B. k. 171 – 172, K. G. k. 172 - 174)

Powyższe ustalenia faktyczne poczyniono w pierwszej kolejności na podstawie dokumentów których prawdziwość oraz autentyczność nie została w sposób skuteczny zakwestionowana przez żadną ze stron. W dalszej kolejności oparto się na zeznaniach świadka A. B. oraz K. G., których zeznania w zasadzie w zakresie okoliczności podjęcia zaskarżonych uchwał były zgodne, wzajemnie uzupełniające się; z kolei zeznania na okoliczność czy zachodzą ustawowe przesłanki uchylenia zaskarżonych uchwał z istoty swojej podlegały ocenie Sądu. W świetle rysującego się bezpośrednio przed zamknięciem rozprawy - z uwagi na treść zeznań świadków oraz wynik analizy niezbędnego dla rozstrzygnięcia sprawy orzecznictwa - ostatecznego rozstrzygnięcia pominięciu podlegał dowód z przesłuchania stron jako niecelowy; nie przyczyniający się w istotny sposób do rozstrzygnięcia sprawy, powodujący niepotrzebne przedłużenie postępowania.

Sąd zważył:

Powództwo podlegało oddaleniu. 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.

W chwili zamykania rozprawy okazało się, iż powodowie nadal są właścicielami lokalu w pozwanej wspólnocie a zatem formalnie zachowali legitymację czynną do wniesienia powództwa. W ocenie Sądu jednakże w chwili zamykania rozprawy nie posiadali (nie wykazali istnienia) interesu prawnego w uzyskaniu orzeczenia uchylającego zaskarżoną uchwałę. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż kotłownia na części wspólnej o której mowa w zaskarżonej uchwale miała ogrzewać mieszkanie nr (...). Mimo, iż – jak wynika z zebranych na rozprawie oświadczeń – usytuowana jest w pobliżu lokalu nr (...), to jednakże służy do ogrzewania lokalu nr (...) a zatem stanowi jego przynależność w rozumieniu art. 51 k. c. Lokal nr (...) jest ogrzewany elektrycznie (w sposób niezależny od lokalu nr (...)); do jego ogrzania nie jest konieczne korzystanie z kotłowni o której mowa w zaskarżonej uchwale; nie jest ona przynależnością do tego lokalu.

Z orzecznictwa, którego kierunek sąd orzekający podziela wynika, iż przepis art. 192 pkt 3 KPC stanowi wyjątek od zasady wyrażonej w art. 316 § 1 KPC, nakazującej wyrokowanie wedle stanu rzeczy istniejącego w dacie wydania orzeczenia (zamykania rozprawy). Skoro zaś wyjątków nie można wyklądać rozszerzająco, stwierdzić należało, że dyspozycją art. 192 pkt 3 KPC objęta jest wyłącznie rzecz lub prawo, które jest przedmiotem postępowania. W konsekwencji przepis ten nie dotyczy uprawnień związanych z przynależnością strony procesu do określonej struktury organizacyjnej (takiej jak wspólnota mieszkaniowa) i dotyczących funkcjonowania tej struktury. Unormowanie art. 192 pkt 3 KPC jest zupełnie nieadekwatne do problematyki uchylenia uchwały właścicieli lokali, gdyż przedmiotem takiego procesu nie jest zbyty lokal, ale uchwała, która z natury nie podlega zbyciu w toku sporu, a legitymacja do zaskarżenia uchwały przyznana właścicielowi lokalu jest konsekwencją możliwości wiążącego uregulowania przez ogół właścicieli jego sytuacji, który tylko w tej formie może kwestionować uchwałę. Z zasady więc były właściciel lokalu nie ma interesu w zaskarżeniu uchwały dotyczącej tego lokalu, gdyż nie wpływa ona na jego prawa i obowiązki. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie - I Wydział Cywilny z dnia 28 stycznia 2021 r. I ACa 643/20, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie - I Wydział Cywilny z dnia 16 stycznia 2015 r. I ACa 1492/14).

Powodowie uzasadniali swoją legitymację czynną do zaskarżenia uchwały mimo utraty przymiotu właściciela lokalu, którego dotyczy uchwała faktem, iż uchwała reguluje ich sytuację prawną, nakłada na nich konkretne zobowiązanie finansowe a co za tym istnieniem interesu prawnego w uchyleniu uchwały. Ze zgromadzonego w sprawie materiału – w

szczególności z oświadczeń – wynika, iż kotłownia o której mowa w zaskarżonej uchwale dotyczy lokalu nr (...) którego powodowie nie są już właścicielami. Nowi właściciele wiedzą o procesie, nie wstąpili do niego. Treść zaskarżonej uchwały ma charakter indywidualny, konkretny; została ona podjęta w konkretnej sprawie; dotyczy konkretnych osób. Z chwilą zbycia lokalu przestaje ona powodów wiązać a jednocześnie nie zaczęła wiązać nowych nabywców albowiem nie jest do nich adresowana. W przypadku konieczności obciążenia kosztami za korzystanie z nieruchomości wspólnej nowych właścicieli lokalu nr (...) pozwana będzie musiała podjąć w tym przedmiocie nową uchwałę a nowi właściciele lokalu nr (...) będą dysponować w razie potrzeby stosownymi środkami prawnymi służącymi jej wyeliminowaniu z obrotu prawnego. Wskazać nadto należy, iż w myśl uchwały wpłata 12 800 zł jest uzależniona od ziszczenia się warunku w postaci zawarcia umowy o oddanie do wyłącznego korzystania części nieruchomości wspólnej a jak wynika ze zgromadzonych informacji do chwili zamknięcia rozprawy umowa taka nie została zawarta a zatem obowiązek zapłaty nie zaktualizował się. Zaskarżona uchwała nie precyzuje nadto w jakim terminie umowa ta ma być zawarta. Z akt sprawy nie wynika, by pozwana miała zamiar do zawarcia umowy powodów w jakikolwiek sposób przymusić (pomiędzy zgodą na wykorzystanie powierzchni a podjęciem zaskarżonej uchwały minęło 6 lat).

Podsumowując, na chwilę zamykania rozprawy powodowie jako właściciele lokalu nr (...) są członkami pozwanej wspólnoty jednakże z uwagi na odmienny sposób ogrzewania lokali (...) nie muszą korzystać z kotłowni w celu utrzymania w należytych stanie stanowiącego ich własność lokalu nr (...) oraz z pozostałych wskazanych wyżej przyczyn nie posiadają interesu prawnego w żądaniu uchylenia zaskarżonej uchwały. Wobec powyższego powództwo o uchylenie uchwały podlegało oddaleniu. Również oddaleniu podlegało żądanie ewentualne ustalenia nieistnienia uchwały. W ocenie Sądu zaskarżona uchwała została podjęta skutecznie, większością udziałów albowiem T. G. (1) oddał głos za jej podjęciem całością posiadanego udziału. Sąd podzielił przy tym pogląd strony pozwanej iż – w razie głosowania większością udziałów – nie jest możliwe oddawanie głosu częścią udziałów za uchwałę, częścią przeciw a w części się od głosu wstrzymać. O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 98 kpc z uwagi na ostateczny wynik procesu tj. przegraną powodów. Koszty procesu ustalono na kwotę 360 zł w oparciu o par. 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z par. 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z 22 października 2015 roku. Jednocześnie z uwagi na charakter sprawy odstąpiono od obciążania powodów nieuiszczonymi kosztami sądowymi na zasadzie art. 113 ust. 4 uoksc.

SSO Tadeusz Trojanowski