

Sygn. akt: I C 841/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 maja 2016 roku

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	<b><i>SSO Zbigniew Krupa</i></b>
Protokolant:	Renata Borkowska

po rozpoznaniu w dniu 12 maja 2016 roku w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. D., M. D.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul.(...) w G.

o stwierdzenie nieważności uchwały ewentualnie uchylenie uchwały

**I. oddała powództwo;**

**II. zasądza od powodów A. D. i M. D. solidarnie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

**III. w pozostałym zakresie kosztami postępowania obciąża Skarb Państwa.**

Sygn. akt I C 841/15

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 18 maja 2016 r.**

W pozwie z dnia 24 lipca 2015 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w G., powodowie: M. D. i A. D. wnieśli o uchylenie jako niezgodnej z prawem uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie wytoczenia powództwa przeciwko powodom o zapłatę opłat czynszowych ewentualnie stwierdzenia jej nieważności ewentualnie ustalenie jej nieistnienia. Nadto powodowie wnieśli o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. Ostatecznie na rozprawie w dniu 12 maja 2016 r. (k. 15v) sprecyzowali swoje stanowisko i wnieśli o stwierdzenie nieważności wspomianej uchwały ewentualnie o jej uchylenie.

Uzasadniając swoje żądania powodowie podnieśli, że są współwłaścicielami lokalu nr (...) z udziałem w części wspólnej 1/10 i lokalu nr (...) z udziałem w części wspólnej 1/12 położonej w nieruchomości budynkowej na dz. ewid. nr (...) przy ul. (...) w G.. W nieruchomości tej położonych jest łącznie 10 lokali mieszkalnych, których właściciele tworzą wspólnotę mieszkaniową. Dalej podali, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła w dniu 22 czerwca 2015 r. uchwałę nr (...) w sprawie wytoczenia powództwa przeciwko powodom o zapłatę opłat czynszowych. Uchwała została dostarczona do skrzynek pocztowych, brak w niej zapisów dotyczących z czyjej inicjatywy została podjęta, brak podpisów zarządu,

określenia sposobu głosowania i sposobu doręczenia właścicielom zawiadomienia o zebraniu Wspólnoty. W treści uchwały wskazano niewłaściwą Wspólnotę, podając adres ul. (...). Wątpliwości budzą podpisy złożone pod uchwałą, ponieważ: B. A. zmarł, a postępowanie spadkowe według wiedzy powodów nie zostało przeprowadzone; podpis D. P. nie odpowiada wzorowi znanemu powodom; za członka G. W. podpis złożyła babka T. K., pomimo braku umocowania. Niewłaściwie obliczono udziały członków w nieruchomości wspólnej. Powodowie wskazali również, że wszystkie uchwały winny być wcześniej przedyskutowane i głosowane na zebraniu wspólnoty, potem dopuszczalne jest indywidualne zbieranie głosów ale przez zarząd, a nie zarządcę. Poza tym podejmowanie uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów z ograniczeniem tylko do właścicieli oddających pozytywny głos nie może zostać uznane za uchwałę podjętą przez ogół właścicieli.

W odpowiedzi na pozew, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. Zdaniem strony pozwanej żądanie pozwu zostało błędnie skonstruowane, a poza tym zarzuty powodów skierowane przeciwko przedmiotowej uchwale były bezzasadne. Zauważyła, że wytknięte przez powodów nieścisłości nie mają znaczenia dla bytu uchwały w obrocie prawnym. Omyłka dotycząca adresu Wspólnoty została sprostowana w uchwale nr (...) z dnia 17 września 2015r. poprzez wskazanie prawidłowego adresu ul. (...) w G.. Podpis A. został złożony przez P. A. - spadkobiercy członka Wspólnoty. T. K. dysponuje pełnomocnictwem od wnuczki. Podpis D. P. jest autentyczny. Udziały zostały wyliczone prawidłowo do całości nieruchomości wspólnej, ponieważ do wyodrębnionych lokali przynależy 64,35% nieruchomości wspólnej, a część niewyodrębniona przynależy właścicielowi lokali niewyodrębnionych, czyli Gminie Miejskiej G. 35,65%. Nadto strona pozwana zarzuciła, że nie ma wymogu wcześniejszego przedyskutowania uchwał oraz że w kwestii indywidualnego zbierania głosów ustawa o własności lokali nie wprowadza żadnych wymogów formalnych. Sporna uchwała została doręczona wszystkim właścicielom lokali, w tym powodom, spośród których swojego głosu nie oddali m.in. powodowie, co jednak nie ma znaczenia dla sprawy o tyle, że uchwała została podjęta większością udziałów w nieruchomości wspólnej. Co się zaś tyczy wymogu zbierania głosów przez zarząd to obowiązuje on wówczas, gdy zarząd wykonuje obowiązki osobiście, jeśli natomiast obowiązki zostały powierzone zarządcy to nie ma przeszkód, aby wykonywał je ten podmiot. W niniejszej sprawie strona pozwana zawarła stosowną umowę z (...) sp. z o.o. w G. i podmiot ten z mocy umowy był upoważniony do obsługi Wspólnoty także w zakresie podejmowania uchwał Wspólnoty.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka M. D. i powód A. D. są współwłaścicielami lokalu nr (...) z udziałem w części wspólnej 1/10 i lokalu nr (...) z udziałem w części wspólnej 1/12 w nieruchomości budynkowej położonej na dz. ewid. nr (...) przy ul. (...) w G.. W nieruchomości tej wyodrębnione są także lokale: nr (...) własności D. P. - udział (...) (8,40 %), nr 4 własności B. K. – udział (...) (8,33 %), nr 5 własności B. A. – udział (...) (11,11 %), nr 6 własności G. W. – udział (...) (9,09 %), nr 8 własności M. H. – udział (...) (9,09 %). Suma tych udziałów wynosi (...) (64,35 %), natomiast pozostałe lokale w budynku nie zostały wyodrębnione i stanowią własność Gminy Miejskiej G. jako pierwotnego właściciela nieruchomości z której wyodrębniane były stopniowo ww. lokale.

Powodowie wraz z pozostałymi ww. właścicielami są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G..

**Dowód:** odpis KW nr (...) k. 140 - 141.

Zarządcą Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. jest (...) sp. z o.o. w G., na mocy umowy z dnia 2 stycznia 2013 r.

**Dowód:** umowa o zarządzanie nieruchomością z dnia 2 stycznia 2013 r. k. 86 – 95.

W dniu 22 czerwca 2015 r. pozwana Wspólnota pojęła uchwałę nr (...) w sprawie wytoczenia powództwa przeciwko powodom o zapłatę opłat czynszowych. Inicjatorem podjęcia tej uchwały była T. K., która posiada pełnomocnictwo od swojej wnuczki G. W. do reprezentowania jej interesów przed pozwaną Wspólnotą i podpisywania w jej imieniu uchwał. T. K. interesuje się sprawami Wspólnoty, a zwłaszcza jej sprawami finansowymi. Utrzymuje się głównie z emerytury i dlatego często kontaktuje się z zarządcą celem bieżącego śledzenia spraw Wspólnoty. Po tym, gdy dowiedziała się, iż powodowie zalegają względem Wspólnoty na kwotę kilku tysięcy złotych to wystąpiła z inicjatywą

wyegzekwowania tych należności w drodze egzekucji sądowej, do czego jednak potrzebna była uprzednia uchwała Wspólnoty. Zadłużenie na kwotę kilku tysięcy złotych dla Wspólnoty takiej jak pozwana ma znaczny wpływ na jej prawidłowe funkcjonowanie i może prowadzić do konieczności większego obciążenia finansowego właścicieli, którzy na bieżąco wywiązują się ze swoich obowiązków względem Wspólnoty i uiszczają należne opłaty. Aby uniknąć konieczności podniesienia opłat T. K. zaproponowała więc podjęcie przedmiotowej uchwały na co Zarządca przystał i przygotował jej treść. Z uwagi na fakt, iż organizowane w przeszłości zebrania członków Wspólnoty nie cieszyły się dużą frekwencją, bowiem z reguły przychodził tylko A. D. i T. K., to uchwały we Wspólnocie były najczęściej podejmowane w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zebranie organizowano jedynie wtedy, gdy któryś z właścicieli wystąpił z takim wnioskiem.

Podjęcie uchwały nr (...) r. z dnia 22 czerwca 2015 r. nastąpiło w trybie indywidualnego zbierania głosów. Z ramienia (...) zajął się tym J. F., będący jego pracownikiem, który z treścią uchwały udał się do wszystkich członków Wspólnoty celem zebrania głosów. J. F. nie wszystkich właścicieli zastał w swoich mieszkaniach i dlatego nie od wszystkich odebrał głosy, nie podejmował on jednak dalszych prób skutecznego dotarcia do tych właścicieli i gdy zebrał ponad połowę głosów, która pozwalała stwierdzić podjęcie uchwały, to zaprzestawał kolejnych działań celem skontaktowania się z nimi.

Pod uchwałą za jej przyjęciem opowiedzieli się: D. P. (8,40 % udziału), B. A. (11,11 % udziału), G. W. (9,09 % udziału) oraz Gmina M. G. (35,65 % udziału). D. P. głos oddała osobiście, natomiast imieniem G. W. głos oddała upoważniona do tego T. K., a imieniem B. A. głos oddał jego następca prawny i spadkobierca P. A., który jednak dotychczas nie przedstawił Zarządowi postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po B. A.. Także Zarząd nie domagał się od niego przedstawienia takiego dokumentu.

Z uwagi na fakt, iż za przyjęciem przedmiotowej uchwały opowiedzieli się właściciele posiadający łącznie 64,22 % udziału to została ona przyjęta. W jej treści w § 1 pkt 2 omyłkowo zostało podane, że chodzi o Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w G., jednakże błąd ten został sprostowany w uchwale nr (...) r. z dnia 17 września 2015 r.

W oparciu o podjętą uchwałę nr (...) z dnia 22 czerwca 2015 r. Wspólnota wystąpiła do Sądu Rejonowego w Gorlicach z pozwem o zapłatę przeciwko A. D. i M. D.. Postępowanie to obecnie jest zawieszona z uwagi na niniejszy proces.

**Dowód:** uchwała nr (...) z dnia 22 czerwca 2015 r. k. 138; uchwała nr (...) z 17 września 2015 r. k. 139; oświadczenie D. P. z dnia 21 września 2015 r. k. 40; upoważnienie udzielone T. K. przez G. W. k. 41; zeznania świadka E. I. od 00:10:55 k. 134v; zeznania świadka J. F. od 00:28:09 k. 134v.

Także w przeszłości Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. dochodziła na drodze sądowej od A. D. i M. D. zaległych należności związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, kosztami eksploatacyjnymi, kosztami związanymi z zarządaniem nieruchomością wspólną i wpłatami na fundusz remontowy. W efekcie wytoczonego powództwa Sąd Rejonowy w Gorlicach w wyroku z dnia 28 maja 2014 r., sygn. akt I C 122/13 zasądził od A. D. i M. D. solidarnie na rzecz Wspólnoty kwotę 9.689 zł z ustawowymi odsetkami. Wniesiona przez A. D. i M. D. apelacja od tego orzeczenia została oddalona przez Sąd Okręgowy w Nowym Sączu w wyroku z dnia 6 listopada 2014 r., sygn. akt III Ca 527/14.

**Dowód:** wyrok Sądu Rejonowego w Gorlicach z dnia 28 maja 2014 r., sygn. akt I C 122/13 k. 96 – 102; wyrok Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 6 listopada 2014 r., sygn. akt III Ca 527/14 k. 103.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dołączonych do akt dokumentów, których wiarygodność i autentyczność nie zostały przez strony podważone, nie budziły też wątpliwości Sądu, a także zeznań świadków.

Zeznania świadków E. I. i J. F. zostały uznane przez Sąd za w całości wiarygodne, bowiem były swobodne, logiczne i w większości ze sobą spójne. Świadczyli ci jako pracownicy Zarządcy posiadali wiedzę w zakresie okoliczności w jakich podjęta została zaskarżona uchwała i wskazali, że głosowano nad nią w trybie indywidualnego zbierania głosów oraz, że nie odebrano głosów od wszystkich właścicieli lokali, a jedynie od tych których zastano. Zeznania świadków były ze sobą sprzeczne w części dotyczącej dostarczania projektów uchwał do skrzynek mieszkańców, o tym że odbywało się

to także w ten sposób zeznawał E. I., natomiast nie potwierdził tego J. F. i w tym zakresie Sąd dał wiarę temu drugiemu świadkowi, bowiem to on z ramienia (...) zajmował się zbieraniem głosów pod przedmiotową uchwałą.

Sąd pominął jako zbędny dowód z zeznań świadka D. P. zgłoszony przez powodów na okoliczność prawdziwości jej podpisu, bowiem w tym zakresie w aktach znajdowało się już oświadczenie D. P. w którym potwierdziła, że własnoręcznie podpisała się pod zaskarżoną uchwałą. Nadto Sąd pominął dowód z przesłuchania powodów, gdyż był on zbędny z uwagi na charakter sprawy sprowadzający się do dokonania oceny uchwały pod kątem jej uchylenia ewentualnie stwierdzenia jej nieważności.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo było nieuzasadnione.

Zasadniczą podstawę prawną zaskarżania uchwał wspólnoty mieszkaniowej stanowi przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 t.j. ze zm. – dalej jako uwl). Zgodnie z jego brzmieniem „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”. Z kolei art. 25 ust. 1a tejże ustawy stanowi, że „powództwo, o którym mowa w ust. 1 może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów”.

W judykaturze przyjmuje się, że jakkolwiek w art. 25 ust. 1 uwl użyto sformułowania „zaskarżyć uchwałę do sądu”, to faktycznie chodzi w tym przypadku o wniesienie pozwu o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej (zob. postanowienie SN z dnia 27 lutego 2001 roku, sygn. akt V CZ 4/01, OSNC 2001, nr 7-8, poz. 124), chociaż dopuszcza się, aby zaskarżenie uchwały polegało także na wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały.

Powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, ustalenie nieistnienia uchwały nie jest tożsame z powództwem o ustalenie nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Są to różne żądania oparte na innych okolicznościach.

Powodowie sformułowali powództwo w sposób alternatywny. Początkowo domagali się uchylenia uchwały nr (...) z dnia 22 czerwca 2015 r. ewentualnie stwierdzenia jej nieważności ewentualnie ustalenia jej nieistnienia, ostatecznie jednak wniesli o stwierdzenie nieważności wspomianej uchwały ewentualnie o jej uchylenie.

W opracowaniach poświęconych problematyce uchwał bezwzględnie nieważnych pojawia się kwestia tzw. uchwał (czynności prawnych) nieistniejących (negotium non existens), które często są ze sobą mylone, za sprawą istniejących podobieństw. Otóż zarówno co do uchwały bezwzględnie nieważnej, jak i nieistniejącej, każda osoba mająca w tym interes prawny może w dowolnym czasie wystąpić do sądu z powództwem o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego lub prawa na podstawie art. 189 k.p.c. (w przypadku wspólnoty o ustalenie lub stwierdzenie nieistnienia albo jej nieważności), bądź też zgłosić zarzut nieistnienia albo nieważności uchwały w innym postępowaniu sądowym. Różnica między uchwałą bezwzględnie nieważną, a nieistniejącą sprowadza się do tego, że w wypadku tej pierwszej z przyczyn merytorycznych bądź formalnych uchwała jest nieważna od samego początku, w drugim natomiast wypadku uchwale towarzyszą tak daleko idące uchybienia, że w ogóle nie można mówić o jej podjęciu.

### Co do żądania uchylenia uchwały

W tym stanie rzeczy Sąd rozpoznał żądanie powodów o uchylenie zaskarżonej uchwały. Art. 25 ust. 1 uwl statuuje roszczenie o uchylenie uchwały właścicieli lokali. Rozpoznając powództwo wniesione w ww. trybie sąd dokonuje oceny zaskarżonej uchwały pod kątem jej zgodności z przepisami prawa, umową właścicieli lokali, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ewentualnie czy nie narusza ona interesów właściciela lokalu. W zależności od

wyników tej oceny sąd może zaskarżoną uchwałą uchylić albo oddalić powództwo. Art. 25 ust. 1 uwl nie daje natomiast sądowi możliwości ingerencji w treść zaskarżonej uchwały.

Zaskarżona uchwała podjęta została w trybie indywidualnego zbierania głosów i co prawda podejmowanie uchwał w tym trybie winno odbywać się poprzez zebranie głosów od ogółu właścicieli (tak: wyrok SN z dnia 26 września 2014 r., IV CSK 727/13, Lex nr 1540640), a podejmowanie uchwały z ograniczeniem tylko do właścicieli oddających pozytywny głos może prowadzić do uchylenia uchwały, jednakże w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego dominuje stanowisko, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (por. wyrok SN z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005 nr 7-8, poz. 132, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004 Nr 3, poz. 40). Nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na sprzeciw właścicieli. Takie rozumienie wymogów formalnych wprowadzałoby także istotne utrudnienie funkcjonowania wspólnot, w szczególności tam, gdzie jest duża liczba właścicieli, a ich część nie wykazuje zainteresowania sprawami wspólnoty lub dotarcie do nich napotyka na poważne przeszkody. Z tego punktu widzenia istotne jest, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu osiągnięty został cel, którego realizacji one służą (tak: wyrok SA w Szczecinie z dnia 17 lipca 2014 r., sygn. akt I ACa 288/14, Lex nr 1488696);

W niniejszej sprawie pod uchwałą brak jest co prawda podpisów ogółu właścicieli, jednakże powodowie nie wykazali, aby wadliwość ta miała wpływ na jej treść. Za jej przyjęciem opowiedzieli się właściciele o łącznym udziale 64,22 % dlatego nie ma wątpliwości, że została skutecznie przegłosowana i wyniku tego nie zmieniłyby nawet wszystkie głosy „przeciw” pozostałych właścicieli.

Odnosząc się do dalszych zarzutów powodów adresowanych względem przedmiotowej uchwały, wskazać należy, iż podnoszone przez powodów braki formalne uchwały były bezzasadne bowiem przepisy nie narzucają ścisłych wymogów formalnych jakie mają spełnić uchwały wspólnoty. Związane jest to – jak już wyżej wskazano – z tym, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na sprzeciw właścicieli.

Także jeśli chodzi o omyłkę zawartą w uchwale w zakresie błędnego określenia ulicy przy której znajduje się Wspólnota to została ona sprostowana w uchwale nr (...) r. z dnia 17 września 2015 r. i obecnie omyła ta nie istnieje. Zresztą ze względu na jej oczywisty charakter – pozostała treść uchwały wprost odnosi się do pozwanej Wspólnoty – nie miała ona istotnego wpływu na prawidłowość powzięcia przedmiotowej uchwały.

W kwestii podnoszonej przez powodów autentyczności podpisu D. P., podnieść należy, iż nie było podstaw do jego kwestionowania wobec złożonego przez nią oświadczenia. Powodowie nie wykazali zresztą swoich twierdzeń, a wobec zaprzeczenia przez stronę pozwaną byli do tego obowiązani. Co prawda strona powodowa odwołała się do jakiejś opinii grafologicznej z dnia 30 marca 2015 r., ale jej nie przedłożyła. Takie głosowe twierdzenia nie mogły być skuteczne.

Jeśli chodzi o pełnomocnictwo T. K. do reprezentowania jej wnuczki G. W. to pozwany przedstawił w tym względzie stosowny dokument (k. 41) i w oparciu o niego nie było wątpliwości, że T. K. mogła imieniem właściciela lokalu skutecznie oddawać głosy pod uchwałami.

Co się zaś tyczy zarzutu braku postanowienia o nabyciu spadku przez P. A. po B. A. to był on również nieskuteczny. Co prawda pozwany przyznał, że nie ma takiego postanowienia, jednakże jednocześnie powód nie negował że P. A. jest spadkobiercą B. A.. Nabycie spadku przez spadkobiercę (spadkobierców) następuje z mocy prawa z chwilą otwarcia spadku (art. 925 k.c.). Oznacza to, że jeżeli osoba trzecia nie kwestionuje przymiotu spadkobiercy, odpada potrzeba udowodnienia tego przymiotu stwierdzeniem nabycia spadku (por. wyrok SN z dnia 26 października 2006 r., I CSK 178/06, Lex nr 500181). Zresztą nawet, gdyby przyjąć że pod uchwałą brak jest głosów B. A. za jej przyjęciem, to i tak została ona skutecznie przegłosowana, gdyż opowiedzieli się za nią właściciele o udziale 53,14 %.

Nieskuteczne były także twierdzenia powodów dot. wyliczenia procentowego udziału poszczególnych właścicieli lokali, bowiem wartości przyjęte przez pozwaną Wspólnotę wynikają z wpisów zawartych w KW nr (...) i objęte są wiarą publiczną ksiąg wieczystych. W budynku należącym do Miasta G. wyodrębniono 7 lokali (ich udział w nieruchomości wspólnej to 64,35 %) natomiast pozostałe lokale nie zostały wyodrębnione (ich udział w nieruchomości wspólnej to 35,65 %). Zgodnie z art. 3 ust. 3 uwl udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Jeśli pierwotny właściciel całej nieruchomości (dotychczasowy właściciel) nie ustanowił na swoją rzecz odrębnej własności wszystkich lub części lokali, których dotychczas nie sprzedał i które nadal stanowią jego własność, to jego udział we współwłasności nieruchomości wspólnej jest, w myśl omawianego przepisu, liczony tak samo, gdyż odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej wszystkich lokali stanowiących wciąż jego własność (wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do tych lokali) do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości wraz z pomieszczeniami do tych wszystkich lokali przynależnymi. Wszystkie lokale należy przy tym rozumieć dosłownie i zaliczać do nich zarówno te lokale, które zostały przez pierwotnego właściciela całej nieruchomości zbyte innym osobom, jak i te, które nadal stanowią jego własność, bez względu na to, czy dotychczasowy właściciel ustanowił odrębną własność tych lokali na swoją rzecz, czy nie - i mamy do czynienia z tzw. lokalami niewyodrębnionymi (Ewa Bończak – Kucharczyk, Komentarz do art. 3 ustawy o własności lokali, Lex).

Powyższe rozważania w ocenie Sądu jednoznacznie wskazują, że podjęcie przedmiotowej uchwały z ograniczeniem tylko do właścicieli oddających pozytywny głos nie mogła stanowić podstawy jej uchylenia, gdyż powodowie nie wykazali, aby wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały.

Odnosnie zebrania głosów tylko od właścicieli głosujących za przyjęciem uchwały, wskazać należy również, iż w orzecznictwie prezentowane jest także stanowisko, że z przepisu art. 23 uwl w żaden sposób nie wynika, by w przypadku indywidualnego zbierania głosów, koniecznym dla ważności tak podjętej uchwały było, by udział w głosowaniu wzięli wszyscy właściciele lokali. Przepis art. 23 ust. 1 uwl statuuje bowiem jako równorzędne trzy sposoby podejmowania uchwał przez właścicieli lokali: albo na zebraniu, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, uchwała może być też wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały, co do zasady, zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według udziałów, chyba że w umowie lub uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (ust. 2 art. 23 uwl). Z przepisu tego wynika zatem, że również w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała zostaje podjęta z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość, liczoną w tym wypadku wielkością udziałów. Bez znaczenia dla jej skuteczności jest natomiast, czy w głosowaniu takim wzięli udział wszyscy właściciele lokali (tak: wyrok SA w Szczecinie z dnia 17 lipca 2014 r., sygn. akt I ACa 288/14, Lex nr 1488696; wyrok SA w Białymstoku z dnia 24 maja 2013 r., sygn. akt I ACa 181/13, Lex nr 1324672). Również to stanowisko potwierdza, że przedmiotowa uchwała została podjęta w sposób niewadliwy i nie ma podstaw do jej kwestionowania. Odebranie głosów od wszystkich właścicieli - wobec głosów oddanych za przyjęciem uchwały - nie prowadziłyby do odmiennego wyniku głosowania od tego, który został stwierdzony.

Podsumowując stwierdzić należy, że powodowie nie wykazali, aby przedmiotowa uchwała była niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo, aby naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała ich interesy. Fakt, iż zmierzała ona do wytoczenia powództwa przeciwko nim o zapłatę opłat czynszowych nie może być uzasadnieniem do uchylenia uchwały jako naruszającej interesy członków Wspólnoty.

Wszystko to prowadziło do oddalenia powództwa o uchylenie zaskarżonej uchwały i konieczności rozpoznania żądania ewentualnego.

Co do żądania stwierdzenia nieważności uchwały to:

Zagadnienie dopuszczalności stosowania sankcji bezwzględnej nieważności jest od wielu lat przedmiotem kontrowersji w doktrynie. Część przedstawicieli doktryny opowiada się za wyłączeniem stosowania art. 58 k.c. lub jego istotnym ograniczeniem ze względu na art. 42 Prawa spółdzielczego, art. 249 k.s.h. (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością), art. 422 k.s.h. (spółka akcyjna), które to przepisy są regulacją szczególną (*leges speciales*) w stosunku do art. 58 k.c. Odpowiednikami przywołanych przepisów jest art. 25 uwl. Stanowisko takie uzasadnia się zapewnieniem bezpieczeństwa obrotu prawnego, aby osoby uprawnione nie mogły zachwiać prawidłowego funkcjonowania spółdzielni, spółek i wspólnot poprzez zaskarżenie uchwały w każdym czasie, niezakreślonym krótkimi terminami zawitymi. Z kolei zwolennicy sankcji bezwzględnej nieważności podnoszą przekonujące argumenty natury słusznościowej, iż w skrajnych przypadkach niezaskarżone uchwały, w sposób rażąco naruszające prawo, nadal obowiązywałyby. Wyeliminowanie sankcji bezwzględnej nieważności pozwoliłoby spółdzielni skutecznie zakazać w drodze uchwały zbywania własnościowych praw do lokali, wspólnotom mieszkaniowym odebrać właścicielom lokali prawa głosowania, spółkom pozwoliłoby naruszać interesy osób trzecich i Skarbu Państwa. W praktyce organizacje takie mogłyby stać się w świetle prawa bezkarne, jeżeli żaden z członków nie wniósłby powództwa o uchylenie uchwały w przepisany terminie. Sankcja bezwzględnej nieważności ma i drugą stronę medalu. Zbyt liberalne podejście do stosowania art. 58 k.c. może wywoływać pewien stan niepewności, z uwagi na fakt, iż uchwała taka może zostać w każdym czasie uchylona. Dlatego też postuluje się, aby stosowano sankcję bezwzględnej nieważności tylko w wypadkach sprzeczności uchwały z podstawowymi czy też bezwzględnie obowiązującymi zasadami prawa oraz w innych sytuacjach rażąco uchylających.

Stwierdzanie nieważności uchwały przez sąd powinno następować jedynie w rażących, określonych powyżej sytuacjach. Zamiarem bowiem ustawodawcy było ograniczenie możliwości kwestionowania niezgodnych z prawem lub umową uchwał właścicieli lokali poprzez wprowadzenie krótkiego 6-tygodniowego terminu zawitego oraz ścisłe określenie podmiotów.

Podobne stanowisko zostało również wyrażone w judykaturze. Stosownie do art. 25 ust. 1 i 1a uwl, uchwała niezgodna z przepisami prawa, z umową właścicieli lub naruszająca interes prawny właściciela, może być przez niego zaskarżona w 6-tygodniowym terminie zawitym. Powyższe oznacza, że ustawodawca konstruując ten przepis, przyjął koncepcję tzw. nieważności względnej uchwał wspólnoty mieszkaniowej z wyłączeniem możliwości ustalenia ich nieważności w przypadku sprzeczności z prawem na podstawie art. 58 k.c. Tego rodzaju rozwiązanie usprawiedliwione jest potrzebą zapewnienia stabilności unormowań wewnętrznych i pewności funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Artykuł 25 uwl wyłącza więc co do zasady, bowiem z zastrzeżeniem dotyczącym szczególnych i rażących przypadków, możliwość zastosowania art. 58 k.c., zgodnie z którym nieważne są czynności prawne sprzeczne z prawem i zasadami współżycia społecznego.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejsze sprawy, stwierdzić należy, iż powodowie nie wykazali szczególnych i rażących przypadków naruszenia prawa lub zasad współżycia społecznego przy podjęciu przedmiotowej uchwały. Podniesione przez nich zarzuty względem uchwały odnosiły się do kwestii proceduralnych, które zaistniały przy jej podjęciu i jak już wyżej wskazano nie miały one wpływu na jej treść. Z pewnością nie można uznać, że zebranie głosów tylko od właścicieli głosujących za przyjęciem uchwały jest rażąco sprzeczne z prawem w sytuacji, gdy nawet nie wystarczało ono do uchylenia uchwały na podstawie art. 25 uwl, który to przepis przewiduje łagodniejsze kryterium, bowiem ogranicza się „tylko” do zbadania uchwały pod kątem jej zgodności z prawem, nie zawężając badania do naruszeń rażących. Uchwała nie jest także w żaden sposób sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, a wręcz przeciwnie, jej celem jest ochrona interesów członków Wspólnoty i wyegzekwowanie opłat czynszowych od których – jak twierdzi strona pozwana – powodowie uchylają się od pewnego już czasu, przerzucając tym samym większy ciężar utrzymania nieruchomości na pozostałych członków Wspólnoty, którzy sumiennie wywiązują się ze swoich obowiązków.

Poczynione rozważania wskazują, że również żądanie stwierdzenia nieważności uchwały nie zasługiwało na uwzględnienie i jako takie zostało oddalone.

Z powyższych względów powództwo podlegało oddaleniu w całości, o czym Sąd orzekł w pkt I sentencji wyroku.

#### Koszty

O obowiązku zwrotu na rzecz powodów kosztów postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

W myśl powołanego przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c., strona przegrywająca sprawę jest obowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Pozwana była reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, stąd też do jej niezbędnych kosztów procesu należy wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 180 zł (§ 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych; Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) oraz opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W toku sprawy Sąd dokonał doręczenia korespondencji sądowej za pośrednictwem komornika za co następnie przyznał mu kwotę 40,69 zł (k. 73). Zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2016 r., poz. 623) wydatki związane z doręczaniem pism sądowych nie obciążają stron, dlatego też Sąd w pozostałym zakresie kosztami postępowania obciążył Skarb Państwa.