

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 16 lutego 2016 roku, skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł., powód R. S. wniósł o stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) podjętej w dniu 13 stycznia 2016 roku, w wyniku której unieważniona została uchwała nr (...) z dnia 9 lipca 2014 roku.

W uzasadnieniu powód wskazał, że poddanie w dniu 12 stycznia 2016 roku przez Zarządcę Nieruchomości pod głosowanie uchwały nr (...) było sprzeczne z Ustawą o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku, szczególnie z art. 25 powołanej ustawy.

(pozew- k. 2)

Zarządzeniem z dnia 23 maja 2016 roku, prawomocnym z dniem 8 czerwca 2016 roku, wobec niezuzupełnienia braków formalnych, pozew został skutecznie zwrócony.

(zarządzenie- k. 19)

Na skutek pisma powoda z dnia 2 czerwca 2016 roku zawierającego wniosek o ponowne zarejestrowanie pozwu, złożony w niniejszej sprawie pozew został ponownie wpisany, a powództwo skutecznie wytoczone w dniu 5 lipca 2016 roku.

(pismo- k. 22, zarządzenie-k. 27)

W piśmie procesowym z dnia 24 października 2016 roku powód precyzując swoje stanowisko podniósł, iż prowadzący w dniu 12 stycznia 2016 roku zebranie członków wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł., w ogóle nie powinien poddać pod głosowanie uchwały o stwierdzeniu nieważności Uchwały nr (...) z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie zmiany Zarządu Wspólnoty. Wskazał na niezgodność z prawem zaskarżonej uchwały, a ponadto na mogące wynikać z podjęcia przedmiotowej uchwały konsekwencje nie tylko finansowe (w tym konieczność zapłaty zaległego wynagrodzenia przysługującego przewodniczącemu Zarządu Wspólnoty za okres od lipca 2014 roku do stycznia 2016 roku, którym do czasu podjęcia uchwały z dnia 9 lipca 2014 roku o zmianie Zarządu był S. M. (1)), ale również kadrowe i ekonomiczne (w tym odnośnie decyzji podejmowanych przez zarząd działający w oparciu o uchwałę z dnia 9 lipca 2014 roku).

(pismo procesowe -k. 81-84)

Na rozprawie w dniu 24 października 2016 roku strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa z uwagi na przekroczenie przez powoda terminu do zaskarżenia uchwały oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

(stanowisko strony pozwanej protokół z dnia 14.10.2016r., 00:13:56, k. 104v.)

### **Sąd Okręgowy ustalił co następuje :**

M. R. (1) i Z. R. są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w Ł. przy ul. (...). Są właścicielami mieszkania nr (...) w domu przy ul. (...) w Ł.. Powód otrzymał od M. R. (1) i Z. R. upoważnienie do podejmowania w ich imieniu decyzji dotyczących Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł.. Powód nie jest członkiem wspólnoty.

(odpis kw nr (...), k. 42-64, pełnomocnictwo k. 85, niesporne)

Uchwałą nr (...)właściciele lokali nieruchomości przy ul. (...) w Ł. z dnia 9 lipca 2014 roku podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów w sprawie zmiany składu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej odwołano członków

Zarządu: S. M. (2) i M. G.. Na członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej powołani zostali M. Ć., M. R. (2), Z. G. oraz R. G..

(uchwała nr (...), k. 3 załączonych akt sprawy I C 1414/14, karta do głosowania, k. 4 załączonych akt sprawy I C 1414/14)

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł. we wskazanym powyżej składzie pismem z dnia 29 lipca 2014 roku poinformował dotychczasowego Administratora Nieruchomości – (...) Sp. z o.o. w Ł. o natychmiastowym zakończeniu współpracy.

(pismo k. 87)

Powyższą uchwałę pozwem wniesionym do Sądu Okręgowego w Łodzi w dniu 18 września 2014 roku zaskarżył S. M. (2), zarzucając jej niezgodność z zapisami art. 23 Ustawy o własności lokali, wskazując w szczególności, iż indywidualne zbieranie głosów nie odbywało się przez Zarząd oraz że na karcie do głosowania, stanowiącej załącznik do Uchwały, brak jest dat oddania poszczególnych głosów.

Niniejsze postępowanie toczyło się pod sygn. akt I C 1414/14.

(pozew z załączonych akt sprawy I C 1414/14 k. 2)

Ostatecznie postanowieniem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 18 stycznia 2016 roku postępowanie w powyższej sprawie zostało umorzone wobec cofnięcia pozwu przez S. M. (2).

(postanowienie k. 174 załączonych akt sprawy I C 1414/14)

W dniu 12 stycznia 2016 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...). W zebraniu uczestniczyło 21 właścicieli lokali, co stanowiło 53,6%.

Zebranie otworzył zarządca nieruchomości D. U.. Stwierdził on, że zebranie jest zdolne do podejmowania uchwał, jeżeli właściciele będą jednomyślnie głosowali, jeśli nie, to uchwały będą poddane pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Podczas niniejszego zebrania właściciel lokalu nr (...) S. M. (2) zgłosił wniosek o podjęcie uchwały o stwierdzeniu nieistnienia i nieważności uchwały nr (...) z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie zmiany składu zarządu wspólnoty mieszkaniowej i podjęcie uchwały o bezwarunkowym odwołaniu członka zarządu w osobie M. G..

S. M. (2) omówił treść uchwały nr (...) z dnia 9 lipca 2014 roku. Zadeklarował, że w przypadku podjęcia uchwały o stwierdzeniu nieistnienia i nieważności uchwały nr (...) z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie zmiany składu zarządu wspólnoty mieszkaniowej, złoży rezygnację z pełnienia funkcji przewodniczącego Zarządu Wspólnoty.

S. M. (2) złożył rezygnację z funkcji przewodniczącego Zarządu Wspólnoty.

W trakcie niniejszego zebrania została poddana pod głosowanie Uchwała nr (...) w sprawie odwołania uchwały nr (...) z dnia 9 lipca 2014 roku w przedmiocie wyboru Zarządu. Za uchwałą głosowało 20 właścicieli, jeden właściciel wstrzymał się od głosu, wobec czego przedmiotowa uchwała nie została podjęta na zebraniu. Zdecydowano, iż zostanie ona poddana pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów.

(protokół k. 40)

Ostatecznie, na powyższym zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniach 12 – 13 stycznia 2016 roku została podjęta przez Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. (...) w Ł. uchwała nr (...) w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały nr (...) z dnia 9 lipca 2014 roku i odwołania jej w całości.

Za przyjęciem uchwały było 55 (z 99,8966) udziałów, wstrzymujących się – 11,40 (z 99,8966) udziałów. Nikt nie był przeciwny. **Właściciele lokalu numer (...) głosowali za przyjęciem uchwały.**

(uchwała wraz z listą do głosowania k. 40)

Zawiadomienie o podjęciu uchwały nr (...) zostało przez zarządcę nieruchomości wysłane do właścicieli lokalu nr (...) i odebrane przez powoda jako pełnomocnika w dniu 29 stycznia 2016 roku.

(zawiadomienie k. 3, pismo z zapytaniem do Zarządcy z dnia 29.01.2016r. k. 5)

W dniu 12 stycznia 2016 roku, uchwałą nr(...) (z dniem 12 stycznia 2016 roku) został powołany Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w składzie: K. A., S. M. (2) oraz Z. G.. Przy czym ten ostatni pismem z dnia 26 lutego 2016r. poinformował Zarządcę Nieruchomości o zawieszeniu z tym dniem pełnionej funkcji członka Zarządu Wspólnoty.

(uchwała k. 103, pismo k. 36, stanowisko stron, protokół rozprawy z dnia 24.10.2016r., 00:04:34 k. 104v.)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dowody z dokumentów, nie budzących wątpliwości co do ich zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy.

Stan ten co do zasady był niesporny pomiędzy stronami. Innych wniosków dowodowych strony nie zgłaszały. Sąd ostatecznie pominął odpowiedź na pozew złożoną przez zawieszzonego członka zarządu Z. G.. Na rozprawie bowiem zostało w sposób niesporny ustalone, że ten członek zarządu nie ma uprawnienia do reprezentowania Wspólnoty.

#### **Sąd Okręgowy zważył co następuje :**

Powództwo podlegało oddaleniu.

Problematykę związaną z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz. 1892). Określa ona w sposób wyczerpujący prawa i obowiązki właścicieli lokali, zarząd nieruchomością wspólną, zasady działania wspólnoty mieszkaniowej oraz jej kompetencje, a także tryb i sposób podejmowania uchwał. Zgodnie z art. 6 ustawy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Z przepisów powołanej ustawy wynika, że wspólnota mieszkaniowa powstaje w celu gospodarowania nieruchomością wspólną i ma za zadanie realizować wspólny interes właścicieli, wyrażający się w utrzymywaniu należytego stanu wspólnej nieruchomości.

W niniejszej sprawie strona powodowa zarzucała niezgodność uchwały nr (...) z prawem wskazując, iż samo działanie w postaci poddania pod głosowanie w/w uchwały, w wyniku której unieważniono uchwałę z dnia 9 lipca 2014 roku, jest sprzeczne z ustawą o własności lokali. Zarzucała jej ponadto, iż podjęcie uchwały nr (...) naruszało interes mieszkańców wspólnoty, w aspekcie finansowym oraz odnośnie zawieranych przez działający w oparciu o uchwałę z dnia 9 lipca 2014 roku Zarząd umów. Powód wniósł o uznanie uchwały nr (...) za nieważną z mocy prawa.

Podstawę roszczenia powoda stanowi art. 25 wskazanej ustawy o własności lokali.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 w/w ustawy **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.

Każda z wymienionych w przepisie przesłanek zaskarżenia uchwały jest w pełni samodzielna.

Mimo, iż strona pozwana nie zgłaszała żadnych zarzutów co do legitymacji procesowej powoda, uznać należy, iż okoliczność tę Sąd bierze pod rozwagę z urzędu. Przede wszystkim powód nie wskazał w treści pozwu aby zaskarżał uchwałę w cudzym imieniu. Uczynił to w imieniu własnym, a **nie jest właścicielem lokalu**. Dopiero na ostatniej rozprawie złożył kserokopie pełnomocnictw od właścicieli do podejmowania decyzji dotyczących Wspólnoty. O ile

pełnomocnictwo to uprawniało powoda do uczestnictwa w głosowaniu , czy wymiany korespondencji ze Wspólnotą w imieniu mocodawców, o tyle nie uprawnia powoda do wytoczenia powództwa . Dlatego też powód nie będący właścicielem uchwały skarżyć nie może w trybie ww przepisu. Jest to okoliczność najistotniejsza.

Dodatkowo powództwo jest wniesione po terminie.

W myśl ust. 1a powołanego przepisu powództwo należy wytoczyć w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia, w sytuacji gdy uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Wskazany w wymienionym wyżej przepisie sześciotygodniowy termin jest terminem zawitym, dlatego wniesienie powództwa o uchylenie uchwały po terminie nie może być skuteczne. Po jego upływie prawo wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wygasa, a wytoczone powództwo podlega oddaleniu (wyrok SA w Katowicach z dnia 11 lipca 2003 r., I ACa 8/03, M. Praw. 2006, nr 20, poz. 1115, wyrok SA w Szczecinie z dnia 20 marca 2014 r., I ACa 127/14, LEX nr 1459033). Termin ten nie może zostać przywrócony ani przedłużony (wyrok SA w Warszawie z dnia 19 maja 2011 r., VI ACa 1153/10, LEX nr 1120206). Sąd uwzględnia ten upływ czasu z urzędu. Uchwała zatem wspólnoty mieszkaniowej podjęta z naruszeniem przepisów staje się wiążąca, jeżeli w ciągu 6 tygodni nie zaskarżono jej do sądu. Potem może być zdyskwalifikowana tylko z powodu bardzo rażących uchybień (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/06).

Ustawodawca, ograniczając zaskarżenie uchwały pod względem czasowym, wprowadza w art. 25 ustawy o własności lokali konstrukcję tzw. nieważności względnej. Jeżeli dana uchwała, nawet sprzeczna z prawem, nie zostanie w odpowiednim czasie zaskarżona, nie jest już możliwe powoływanie się na jej nieważność, ulegnie ona bowiem konwalidacji (M. Balwicka-Szczyrba za I. Ignatowiczem w Komentarz do ustawy o własności lokali, Lex 2015).

Bieg sześciotygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej rozpoczyna się w dniu jej podjęcia na zebraniu ogółu właścicieli albo od powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały zbieranej w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Zaskarżona uchwała została podjęta częściowo na zebraniu w dniu 12 stycznia 2016 roku, a częściowo w wyniku indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd w dniach 12-13 stycznia 2016 roku. Zawiadomienie o podjęciu uchwały nr (...) wraz z informacją o jej treści zostało wysłane właścicielowi lokalu w dniu 29 stycznia 2016 roku (należało przyjąć, iż powód otrzymał wskazane zawiadomienie w dniu 29 stycznia 2016 roku, bowiem już pismem z dnia 29 stycznia 2016 roku – w związku otrzymanym zawiadomieniem - zwrócił się do zarządcy o dodatkowe informacje). **Okolicznością istotną jest również to, że właściciele lokalu numer (...) głosowali za podjęciem zaskarżonej przez powoda uchwały.**

Wniesiony przez powoda pozew z dnia 16 lutego 2016 roku został prawomocnym zarządzeniem z dnia 23 maja 2016 roku wobec niezuzupełnienia braków formalnych zwrócony. Zauważyć tutaj należy, iż zgodnie z art. 130 § 2 k.p.c. pismo zwrócone nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wniesieniem pisma procesowego do sądu.

Następnie na skutek pisma powoda z dnia 2 czerwca 2016 roku pozew został ponownie zarejestrowany w dniu 5 lipca 2016 roku, a zatem powództwo w niniejszej sprawie zostało wytoczone w dniu 5 lipca 2016 roku, więc po upływie 6 tygodniowego terminu.

Mając na uwadze powyższe, podlegało oddaleniu w całości.

Powództwo w kształcie sprecyzowanym w pozwie – jako o uznanie podjętej uchwały za nieważną z mocy prawa, można rozpatrywać na gruncie art. 189 k.p.c. - jako powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego. W orzecznictwie przyjmuje się, że powództwo takie nie jest ograniczone terminem zawitym (wyrok SN z dnia 30.09.2015 r., I CSK 773/14, LEX nr 1799978).

Zgodnie z powołanym przepisem powód może żądać ustalenia przez Sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, wtedy, gdy ma w tym interes prawny. Wedle art. 189 k.p.c. interes prawny występuje wówczas, gdy istnieje niepewność stosunku prawnego lub prawa. Niepewność ta powinna być jednak obiektywna, czyli zachodzić według rozumnej oceny sytuacji, a nie tylko według odczucia strony powodowej. Interes prawny w rozumieniu wskazanego przepisu występuje tylko wówczas, gdy zachodzi potrzeba udzielenia ochrony prawnej (por. uchwałę SN z dnia 25 stycznia 1995 r., III CZP 179/94, OSNC 1995, nr 5, poz. 76), nie istnieje natomiast w okolicznościach ukształtowanych jednoznacznie stanem prawnym i niekwestionowanymi zdarzeniami prawnymi (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 1997 r., II CKU 7/97, Prok. I pr. 1997, nr 6, s. 39). Do przyjęcia, że interes prawny istnieje, wystarczające jest to, że wyrok usunie mającą charakter obiektywnej niepewności stanu prawnego. To obiektywne podejście można uzupełnić o element subiektywny wyrażający się w przekonaniu powoda o potrzebie udzielenia mu ochrony prawnej w tej właśnie formie, jeżeli przekonanie to ma oparcie w obiektywnie istniejących okolicznościach.

Interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. **Powód w żaden sposób nie wykazał aby miał interes prawny w zaskarżeniu uchwały.**

Powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały wytoczone na podstawie art. 189 k.p.c. zmierza do uzyskania orzeczenia stwierdzającego, że uchwała nie istnieje, z tego względu, że nie została podjęta, np. wskutek braku wymaganego statutu quorum lub braku wymaganej większości głosów do jej podjęcia. Natomiast powództwo oparte na art. 25 ust. 1 w/w ustawy i ograniczone terminem określonym w art. 25 ust. 1a w/w ustawy zmierza do eliminacji z obrotu prawnego uchwały istniejącej, a więc formalnie skutecznie podjętej, ale niezgodnej z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszającej interesy właściciela lokalu (wyrok SN z dnia 30.09.2015 r., I CSK 773/14, LEX nr 1799978).

Jedyną drogą wzruszenia uchwały wspólnoty właścicieli lokali jest jej zaskarżenie w trybie art. 25 ustawy o własności lokali. Skorzystanie (lub nie) przez właściciela lokalu z tej drogi wyczerpuje jego interes prawny w podważaniu uchwały na drodze sądowej. Jeżeli zatem właściciel lokalu nie zaskarży uchwały w terminie, nie otwiera się dla niego, co do zasady, dodatkowa możliwość stwierdzenia jej nieważności na podstawie art. 189 k.p.c." (Bończak-Kucharczyk Ewa, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz, wyd. III, WK 2016, wyrok SA w Poznaniu z dnia 21 kwietnia 2010 r., I ACa 274/10, LEX nr 628190, wyrok SA w Warszawie z dnia 19 marca 2014 r., VI ACa 1166/13, LEX nr 1463795).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, nawet przy przyjęciu za podstawę prawną roszczenia powoda art. 189 k.p.c., wskazać należy, iż istnienie odrębnej regulacji prawnej umożliwiającej usunięcie z obrotu uchwały sprzecznej z przepisami prawa (niezgodnej z umową właścicieli lokali, naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź w inny sposób naruszającej interesy właściciela lokalu), powoduje po stronie powoda utratę interesu prawnego w ustaleniu nieistnienia uchwały zgodnie z art. 189 k.p.c.

Tym samym, roszczenie powoda w kształcie nakreślonym pozwem - o uznanie uchwały nr (...) za nieważną, należało rozpoznawać w oparciu o przepis art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali, stanowiący kompleksową regulację tym zakresie.

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanej tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 360 zł. Złożyły się na nią koszty zastępstwa procesowego ustalone zgodnie z § 8 ust. 1 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r.).

z/ odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć powodowi.