

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 01 lutego 2018 roku

**Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariusz Solka
Protokolant	sekretarz sądowy Tamara Oktaba

po rozpoznaniu w dniu 01 lutego 2018 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w W.;

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.**;

o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. nr (...), nr (...), nr (...), nr (...);

**orzeka:**

1. powództwo oddała;

2. zasądza od powoda (...) sp. z o.o. w W. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W., kwotę 1.727,00 (jeden tysiąc, siedemset dwadzieścia siedem) złotych kosztów procesu, w tym kwotę 1.680,00 (jeden tysiąc, sześćset osiemdziesiąt) złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika.---

/-/ SSO Mariusz Solka

**Sygn. akt III C 1035/16**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 05 sierpnia 2016 r. skierowanym przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W., powód (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o:

1. uchylenie uchwały nr (...) właścicieli lokali nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania zarządu wspólnoty za 2015 r. i udzielenia zarządowi wspólnoty absolutorium za 2015 r.

2. uchylenie uchwały nr (...) właścicieli lokali nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego za 2016 r.

3. uchylenie uchwały nr (...) w sprawie wystąpienia przez Wspólnotę z żądaniem sprzedaży lokalu (...) w trybie art. 22 ust. 2 pkt 7, art. 16 ust. 1 oraz art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali

4. uchylene uchwały nr (...) właścicieli lokali nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. w sprawie zmian w Regulaminie korzystania z lokali użytkowych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej.

Powód wniósł także o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie na podstawie zestawienia, o ile zostanie złożone.

W uzasadnieniu powyższych żądań powód wskazał, że jest właścicielem lokali użytkowych (...) i (...) znajdujących się w budynku przy ul. (...) w W., a ogół właścicieli lokali położonych w tej nieruchomości, tworzy Wspólnotę Mieszkaniową. Powód wyjaśnił, że na zebraniu właścicieli lokali w dniu 21 kwietnia 2016 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów od 22 kwietnia 2016 r. do 03 czerwca 2016 r. zostały podjęte m.in. uchwały o nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania zarządu wspólnoty za 2015 r. i udzielenia zarządowi absolutorium za 2015 r., nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego za 2016 r., nr (...) w sprawie wystąpienia przez Wspólnotę z żądaniem sprzedaży lokalu w trybie art. 22 ust. 2 pkt 7, art. 16 ust. 1 oraz art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz nr (...) w sprawie zmian w Regulaminie korzystania z lokali użytkowych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej. Powód dodał, że pozwany nie zawiadomił go o zebraniu właścicieli lokali mającym mieć miejsce w dniu 21 kwietnia 2016 r. - powód odebrał zawiadomienie po dacie zebrania. Powód został więc pozbawiony szansy udziału w zebraniu i przedstawienia swojego stanowiska, mimo, iż dwie z uchwał dotyczyły bezpośrednio powoda (nr (...) oraz nr (...)). Powód zarzucił, że uchwała nr (...) jest sprzeczna z prawem i narusza interes powoda, reguluje bowiem sposób korzystania z lokali użytkowych będących wyłączną własnością powoda. Zdaniem powoda właściciele lokali nie są uprawnieni do regulowania kwestii dotyczących lokali będących odrębną własnością. W ocenie powoda także uchwała nr (...) jest sprzeczna z prawem i narusza jego interes - w uchwale jedynie ogólnikowo ujęte zostały przyczyny jej podjęcia i nie wyjaśniono jakie konkretnie zachowania były podstawą jej podjęcia. Powód odwołał się do dyspozycji art. 16 ustawy o własności lokali, wyjaśniając, że wobec braku sprecyzowania przyczyn, dla których uchwała nr (...) została podjęta, nie może się do niej odnieść. Nawet jednak jeżeli przyczyną jej uchwalenia było ewentualne zakłócanie ciszy nocnej w lokalu (...), właściciele innych lokali mogli skorzystać z interwencji właściwych organów. Trudno więc w ocenie powoda uznać, iż w sposób uporczywy bądź rażący wykraczał przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu. W jego ocenie brak było tym samym podstaw do sięgnięcia do najbardziej restrykcyjnego w stosunku do właściciela środka jakim jest sprzedaż lokalu w drodze licytacji. Odnośnie uchwał nr (...) oraz (...) powód wskazał, że z uwagi na brak zawiadomienia nie wziął udziału w zebraniu i nie mógł przedstawić swoich zastrzeżeń co do pracy zarządu wspólnoty i dysponowania przez nich środkami. W opinii powoda przedstawienie jego stanowiska na zebraniu mogło skutkować podjęciem uchwał o odmiennej treści (pozew - k. 2-7).

W odpowiedzi na wywiedzione powództwo, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, w dniu 12 października 2016 r. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany twierdził, że zawiadomienie o zebraniu zostało wysłane do powoda na adres wskazany w KRS, którego powód używał do kontaktów ze Wspólnotą, powód zaś nie wykazał, aby Wspólnota została poinformowana o innym jego adresie. Pozwany dodał, że zawiadomienie o terminie zebrania oraz planowanym przedmiocie podejmowanych uchwał zostało również wywieszane na każdych drzwiach wejściowych do poszczególnych klatek budynku, i to znacznie wcześniej niż ustawowe 7 dni przed zebraniem. Powód musiał więc mieć informację o zebraniu. Pozwany wyjaśnił, że głosowanie nad zaskarżonymi uchwałami odbyło się w trybie mieszanym, a powód nie wykazał, by jego obecność na zebraniu miałaby wpływ na treść uchwał. To także większość głosujących właścicieli opowiedziała się za uchwałami, posiadany więc przez powoda głos ze względu na jego udział, i tak nie miałby wpływu na decyzję Wspólnoty. Odnośnie uchwały nr (...) pozwany podniósł, że nieuzasadniony jest zarzut jej sprzeczności z prawem gdyż w żaden sposób nie ograniczała ona prawa własności właściciela lokali (...) ponad ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów. Pozwany odwołał się do brzmienia art. 13 pkt 1 ustawy o własności lokali, który jego zdaniem uprawnia do przyjęcia we Wspólnocie Regulaminów porządku domowego czy Regulaminu korzystania z lokali użytkowych, które obowiązywały we Wspólnocie. Pozwany wyjaśnił, że uchwała 4/2016 miała na celu ujednoczenie obu tych Regulaminów, przy czym Sąd Okręgowy badał na wniosek powoda treść Regulaminu korzystania z lokali użytkowych, uznając, iż jedynie w części jest on niezgodny z prawem (sygn. XXIV

C 1040/09). Pozwany przytoczył postanowienia Regulaminu tj. § 2 pkt 7, § 3 ust. 3, § 6 ust. 3 oraz odwołał się do Regulaminu Porządku Domowego, co podsumował stwierdzeniem, że jego zdaniem przyjęta uchwała nie narzuca sposobu korzystania z przedmiotu odrębnej własności. Co więcej § 3 ust. 10 przypominał jedynie o obowiązującej ciszy nocnej, zaś § 3 ust. 11 był niczym innym jak kompilacją art. 144 k.c. i art. 140 nie mógł więc naruszać żadnych praw właścicielskich. Pozwany wyjaśnił, że zamiarem Wspólnoty było wyeliminowanie najbardziej niepożądanych działań jakie naruszały prawo powszechne, a które powód notorycznie naruszał. Odnoście uchwały nr (...) pozwany zaprzeczył by była ona sprzeczna z prawem - była zgodna z przepisem art. 22 ust. 3 pkt 7, art. 16 ust. 1 oraz art. 23 ustawy o własności lokali, a uzasadnienie merytoryczne jej podjęcia zostało przedstawione na zebraniu Wspólnoty w dniu 21 kwietnia 2016 r. Pozwany podniósł, że powód nie poinformował go, że jego lokal jest wynajmowany, a miał taki obowiązek (§ 2 ust. 3 Regulaminu korzystania z lokali użytkowych oraz § 2 ust. 5 Regulaminu Porządku Domowego). Na mocy zaś § 2 ust. 1 Regulaminu korzystania z lokali użytkowych do przestrzegania przedmiotowego Regulaminu byli także zobowiązani najemcy. To na powódzie więc spoczywał obowiązek przestrzegania przez najemcę Regulaminu oraz podjęcia stosownych działań w celu wyegzekwowania od najemcy zgodnego z prawem działania. Pozwany dodał, że sama uchwała nr (...) nie przesądzała, czy lokal powoda zostanie sprzedany w drodze licytacji, lecz stanowiła warunek konieczny umożliwiający wystąpienie do Sądu z roszczeniem i to dopiero Sąd podjąłby decyzję o skuteczności bądź też nie, takiego roszczenia. Zdaniem pozwanego, treść pozwu wskazuje również, że powód miał świadomość zachowań swojego najemcy, jak i był wielokrotnie wzywany do zaprzestania naruszeń Regulaminu (w lokalu w okresie od grudnia 2015 do lipca 2016 r. doszło do ponad 100 interwencji Policji). Pozwany nie zgodził się również z zarzutami kierowanymi do uchwał o nr (...) oraz nr (...), powielając argumentację dotyczącą zawiadomienia powoda o zebraniu (odpowiedź na pozew - k. 179-187).

W dniu 23 stycznia 2017 r. pozwany poinformował, iż w dniu 23 grudnia 2016 r. powód dokonał sprzedaży wszystkich nieruchomości znajdujących we Wspólnocie Mieszkaniowej (...), na rzecz nabywcy: (...) S.A. z siedzibą w C.. W ocenie pozwanego powód utracił więc legitymację czynną do występowania w przedmiotowej sprawie, w konsekwencji czego pozwany wnosił o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pismo pozwanego z dnia 23 stycznia 2017 r. - k. 141-142).

W odpowiedzi powód zajął stanowisko, iż wskutek zbycia nieruchomości nie utracił legitymacji czynnej do zaskarżenia uchwał, gdyż zastosowanie w sprawie znajduje dyspozycja art. 192 pkt 3 k.p.c. Z ostrożności procesowej powód podnosił, iż nie byłoby zasadnym obciążanie powoda kosztami procesu w świetle art. 102 k.p.c. został on bowiem zmuszony do obrony swoich praw wskutek podjęcia przez Wspólnotę uchwał sprzecznych z prawem i naruszających jego interes (pismo powoda z dnia 09 lutego 2017 r. - k. 174).

W piśmie procesowym złożonym w dniu 08 września 2017 r. pozwany ponad dotychczasowe stanowisko w sprawie podkreślił, że nabywca nie wstąpił do niniejszego procesu, pozwany zaś nie wyraża zgody na jego wstąpienie, brak jest więc legitymacji czynnej po stronie powodowej. Pozwany zakwestionował wniosek powoda o nieobciążanie go kosztami procesu, to bowiem działania powoda doprowadziły do zainicjowania procesu. Powód mógł również złożyć oświadczenie o cofnięciu powództwa wskutek zmiany okoliczności sprawy, czego jednak nie uczynił. W ocenie pozwanego, powód nie wykazał również by w niniejszej sprawie zachodził przypadek szczególnie uzasadniony w rozumieniu art. 102 k.p.c. (pismo pozwanego z dnia 08 września 2017 r. - k. 262-263).

Do czasu zamknięcia rozprawy, stanowiska stron w powyższym kształcie, nie uległy zmianie.

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

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. do dnia 23 grudnia 2016 r. był właścicielem lokalu użytkowego o nr (...) stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego przy ul. (...) w W.. Z własnością lokalu związany był udział wynoszący (...) w nieruchomości wspólnej. Spółka ta była również właścicielem lokalu użytkowego o nr (...), stanowiącego odrębną nieruchomość położoną przy ul. (...) w W. (okoliczność bezsporna, a nadto odpis zwykły księgi wieczystej o nr (...))

prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W., XIII Wydział Ksiąg Wieczystych dla lokalu nr (...) - k. 16-19; zawiadomienie o zebraniu, które zostało skierowane do spółki jako właściciela lokali (...) - k. 20).

Ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład nieruchomości przy ul. (...) w W., tworzy Wspólnotę Mieszkaniową (okoliczność bezsporna).

Od 07 września 2009 r. we Wspólnocie obowiązywał Regulamin Porządku Domowego, do którego przestrzegania obowiązani byli właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości, osoby wraz z nimi zamieszkałe, najemcy, podnajemcy lub użytkownicy lokali oraz wszelkie inne osoby przebywające na terenie nieruchomości wspólnej (§ 2 ust. 1). Właściciele byli m.in. zobowiązani do powiadamiania administratora/zarządu o wynajmie lokalu (§ 2 ust. 2 pkt b). Właściciel lokalu ponosił odpowiedzialność za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania, zarówno domowników jak i innych osób korzystających z lokalu za jego wiedzą. Właściciel ponosił również odpowiedzialność za przestrzeganie przez te osoby niniejszego Regulaminu i był zobowiązany do zapoznania tych osób z Regulaminem (§ 2 ust. 5). Osoby przebywające na terenie nieruchomości obowiązane były do zachowania ciszy w godzinach nocnych, która obowiązywała od 22:00 do 07:00. W godzinach tych nie można było używać urządzeń mogących zakłócić sen innych mieszkańców lub w inny sposób powodować zakłócenia spokoju i porządku publicznego (§ 2 ust. 10) (Regulamin Porządku Domowego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) - k. 87-93; uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w sprawie uchwalenia Regulaminu Porządku Domowego - k. 100).

Od tej daty obowiązywał również Regulamin korzystania z lokali użytkowych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej (...), do przestrzegania którego zobowiązani byli właściciele lokali usługowych wchodzących w skład nieruchomości, osoby zatrudnione w lokalach, najemcy, podnajemcy lub użytkownicy lokali oraz wszelkie inne osoby przebywające na terenie nieruchomości wspólnej (§ 2 ust. 1). Właściciel lokalu mógł go użytkować bezpośrednio lub pośrednio, wynajmując osobie trzeciej (użytkownikom), z zachowaniem przez nią postanowień niniejszego Regulaminu oraz Statutu Wspólnoty i innych Regulaminów obowiązujących we Wspólnocie (§ 2 ust. 3). Sposób użytkowania lokalu użytkowego nie mógł zakłócać bezpośrednio lub pośrednio korzystania przez mieszkańców Wspólnoty z lokali mieszkalnych zgodnie z ich przeznaczeniem oraz stwarzać dla nich uciążliwości (§ 2 ust. 7). Działalność mogła być prowadzona w godzinach od 06:00 do 22:00 (§ 3 ust. 1). Niedopuszczalnym było umieszczenie w lokalu głośników lub innych urządzeń nagłaśniających o podobnym charakterze lub montowania ich na zewnątrz lokalu oraz prowadzenia działalności w jakikolwiek inny sposób zakłócający spokój mieszkańców (§ 3 ust. 4). Właściciel lokalu powinien uwzględniać w umowie cywilnoprawnej postanowienia Regulaminu (§ 6 ust. 1). W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie, zastosowanie miały przepisy podjętych uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej, Regulaminu Porządku Domowego oraz Kodeksu Cywilnego (§ 6 ust. 3) (Regulamin korzystania z lokali użytkowych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) - k. 94-97; uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w sprawie uchwalenia Regulaminu korzystania z lokali użytkowych - k. 99).

Na podstawie uchwały nr (...) Właścicieli Lokali przy ul. (...) w W. wprowadzono zmiany w Regulaminie korzystania z lokali użytkowych polegających na uchyleniu § 3 ust. 1 Regulaminu, w związku z czym zmieniono numerację z 2-10 na 1-9 oraz nadano nowe brzmienie § 3 ust. 3: niedopuszczalnym było umieszczenie głośników lub innych urządzeń nagłaśniających o podobnym charakterze na zewnątrz lokalu oraz prowadzenie działalności w jakikolwiek inny sposób zakłócającej spokój mieszkańców (uchwała nr (...) - k. 98).

Zmiany te podyktowane zostały wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 21 grudnia 2010 r. w sprawie o sygn. akt XXIV C 1040/09 z powództwa (...) Sp. z o.o. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W., na mocy którego Sąd uchylił uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w zakresie § 3 ust. 1 i § 3 ust. 4 w części zakazującej umieszczania w lokalu głośników lub innych urządzeń nagłaśniających o podobnym charakterze (pkt 1). W pozostałym zakresie powództwo o uchylenie uchwały, oddalono (pkt 2) (wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 21 grudnia 2010 r. w sprawie o sygn. akt XXIV C 1040/09 - k. 101; uzasadnienie do wyroku - k. 102-111).

W dniu 24 czerwca 2015 r. w (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. (wynajmujący), zawarł z (...) Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w T. (najemcą) umowę najmu lokalu użytkowego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W..

Najemca zobowiązany był wykorzystywać lokal wyłącznie na cele prowadzenia działalności handlowo-usługowej. Kolejna umowa z najemcą dotycząca przedmiotowego lokalu, została zwarta w dniu 24 sierpnia 2015 r. Aneks z dnia 15 września 2015 r. do § 2 dodano ust. 3 na mocy którego najemca wyraził zgodę udostępnić nieodpłatnie część lokalu o powierzchni 10 m<sup>2</sup> oraz ściany lokalu w celu umożliwienia prowadzenia w lokalu działalności wystawowej (...) Towarzystwu (...). Umowa została rozwiązana dniem 30 czerwca 2016 r. (umowa najmu lokalu z dnia 24 czerwca 2015 r. - k. 35-36; rozwiązanie umowy najmu z dnia 24 sierpnia 2015 r. - k. 37; umowa najmu z dnia 24 sierpnia 2015 r. - k. 38-39; Aneks z dnia 15 września 2015 r. do umowy z dnia 28 sierpnia 2015 r. - k. 40).

W okresie od stycznia 2015 r. do kwietnia 2016 r. Wspólnota Mieszkaniowa wielokrotnie wzywała spółkę (...) Sp. z o.o. do zaprzestania naruszeń Regulaminu korzystania z lokali użytkowych w budynku Wspólnoty oraz zaniechania organizowania z lokalu imprez/spotkań w sposób naruszający Regulamin, w tym ciszy nocnej (pismo z dnia 11 kwietnia 2016 r. - k. 217-219; pismo z dnia 18 kwietnia 2016 r. - k. 220-222; pismo z dnia 29 lutego 2016 r. - k. 223-224; pismo z dnia 28 stycznia 2016 r. - k. 225-226; pismo z dnia 18 stycznia 2015 r. - k. 227-228; potwierdzenia odbioru korespondencji - k. 229-233; pismo spółki (...) Sp. z o.o. w którym potwierdzono odbiór poszczególnych pism - k. 234).

Od czerwca 2015 r. do kwietnia 2016 r. w związku z prowadzoną działalnością w lokalu (...) przy ul. (...) w W. Komisariat Policji W. U. odnotował 101 zgłoszeń dotyczących zakłócania porządku publicznego, w konsekwencji których wszczętych zostało 18 spraw z art. 51 § 1 Kodeksu wykroczeń (informacja z dnia 04 października 2017 r. - k. 273-274).

Pismem opatrzonym datą 16 marca 2016 r., wystosowanym w dniu 11 kwietnia 2016 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W. zawiadomiła spółkę (...) o zwołaniu zebrania właścicieli lokali na dzień 21 kwietnia 2016 r., ze wskazaniem godziny i miejsca zebrania. W piśmie tym poinformowano także o porządku obrad, który uwzględniał podjęcie uchwał w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Wspólnoty za 2015 r. i udzielenia Zarządowi absolutorium za 2015 r., zatwierdzenie planu gospodarczego za 2016 r., wystąpienia przez Wspólnotę z żądaniem sprzedaży lokalu (...) w drodze licytacji oraz zmian w Regulaminie korzystania z lokali użytkowych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (zawiadomienie z dnia 16 marca 2016 r. - k. 20).

Zawiadomienie to zostało doręczone adresatowi w dniu 22 kwietnia 2016 r. po wyczerpaniu procedury podwójnej jego awizacji. Zostało ono przesłane na adres (...). Zawiadomienie zostało również wywieszane na drzwiach klatek budynku (okoliczność bezsporna, a nadto koperta - k. 21 oraz k. 22; wydruk ze strony Poczty Polskiej, e - monitoring - k. 23-24).

Siedziba spółki (...) Sp. z o.o. mieści się w W., przy ul. (...) lok. (...). Adres ten był wskazywany w pismach wystosowanych przez spółkę do wspólnoty (wydruk KRS spółki - k. 9-14; pisma spółki wystosowane do Wspólnoty wskazujące na adres (...)/(...) - k. 25; k. 41; k. 42; k. 48; k. 50; k. 51; k. 52).

Na zebraniu właścicieli lokali w dniu 21 kwietnia 2016 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów od dnia 22 kwietnia 2016 r. do 03 czerwca 2016 r. zostały podjęte następujące uchwały:

1. uchwała nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania zarządu Wspólnoty za 2015 r. i udzielenia absolutorium zarządowi Wspólnoty za 2015 r.; za uchwałą głosowali właściciele reprezentujący (...) udziałów (56,36%), przeciw uchwale głosowali właściciele reprezentujący (...) udziałów, od głosowania wstrzymali się właściciele reprezentujący (...) udziałów;

2. uchwała nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2016 r.; za uchwałą głosowali właściciele reprezentujący (...) udziałów (56,11%), przeciw uchwale głosowali właściciele reprezentujący (...) udziałów, od głosowania wstrzymali się właściciele reprezentujący (...) udziałów;

3. uchwała nr (...) w sprawie wystąpienia przez Wspólnotę z żądaniem sprzedaży lokalu (...) przy ul. (...) w W. w trybie art. 22 ust. 3 pkt 7, art. 16 ust. 1 oraz art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U.1994.85.388 z późn. zm.); za uchwałą głosowali właściciele reprezentujący (...) udziałów (58,53%), przeciw uchwale głosowali właściciele reprezentujący (...) udziałów, od głosowania wstrzymali się właściciele reprezentujący (...) udziałów;

4. uchwała nr (...) w sprawie zmian w Regulaminie korzystania z lokali użytkowych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej (...); za uchwałą głosowali właściciele reprezentujący (...) udziałów (60,71%), przeciw uchwale głosowali właściciele reprezentujący (...) udziałów, od głosowania wstrzymali się właściciele reprezentujący (...) udziałów (pismo z dnia 13 czerwca 2016 r. - k. 26; uchwała nr (...) - k. 27; sprawozdanie z zarządu nieruchomością w 2015 r. - k. 28-29; roczne sprawozdanie Zarządu - k. 30; uchwała nr (...) - k. 31; plan gospodarczy na 2016 rok - k. 32; uchwała nr (...) r. - k. 33; uchwała nr (...) - k. 34).

O powyższym (...) Sp. z o.o. została poinformowana pismem z dnia 13 czerwca 2016 r., doręczonym w dniu 24 czerwca 2016 r. (okoliczność bezsporna, a nadto pismo z dnia 13 czerwca 2016 r. zawierające datę odbioru korespondencji - k. 26).

Lokale użytkowe o nr (...) i (...) położone w budynku przy ul. (...) w W. zostały zbyte przez dotychczasowego właściciela (...) Sp. z o.o. na rzecz nabywcy (...) S.A. z siedzibą w C. na mocy umowy sprzedaży zawartej w dniu 23 grudnia 2016 r. (okoliczność bezsporna, a nadto pismo z dnia 03 stycznia 2017 r. informujące o sprzedaży lokali - k. 143).

Stan faktyczny w powyższym kształcie, miał częściowo charakter bezsporny pomiędzy stronami (fakty przyznane i niezaprzeczone – art. 229 oraz art. 230 k.p.c.), w pozostałym zaś zakresie, został przez Sąd ustalony w oparciu o całokształt materiału dowodowego zgromadzonego na potrzeby niniejszego procesu, a wymienionego dotychczas, w tym przedłożoną dokumentację oraz wydruki (art. 309 k.p.c.), ich prawdziwość nie była bowiem kwestionowana przez żadną ze stron, Sąd zaś nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu.

Na terminie rozprawy wyznaczonym na dzień 01 lutego 2018 r. Sąd oddalił wnioski pozwanego o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków: M. K. na okoliczność zawiadomienia właścicieli lokali o zebraniu Wspólnoty, przebiegu zebrania w tym informowania zgromadzonych o merytorycznym uzasadnieniu podejmowanych uchwał, wykraczaniu w sposób rażący i uporczywy przez powoda przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, czynienie przez powoda korzystania z innych lokali i części wspólnych uciążliwym, wielokrotnych skarg innych mieszkańców na działalność lokalu (...) oraz wielokrotnym wzywaniu powoda do zaprzestania naruszeń Regulaminu i przepisów prawa, interwencji służb porządkowych w związku z naruszeniami jakie miały miejsce w lokalu należącym do powoda; J. C. oraz M. D. na okoliczność kiedy otrzymali wezwanie na zebranie, jaki był jego przebieg, w tym informowanie o merytorycznym uzasadnieniu podejmowanych uchwał, wykraczaniu w sposób rażący i uporczywy przez powoda przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, czynienie przez powoda korzystania z innych lokali i części wspólnych uciążliwym, wielokrotnych skargach innych mieszkańców na działalność lokalu (...), interwencji służb porządkowych w związku z naruszeniami jakie miały miejsce w lokalu należącym do powoda (postanowienie k. 278).

W ocenie Sądu, z uwagi na co do zasady uwzględniony zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powodowej do dochodzenia przedmiotowych roszczeń, brak było potrzeby w świetle art. 227 k.p.c. przeprowadzania szczegółowego postępowania dowodowego na okoliczności wynikające z tak zakreślonej tezy dowodowej. Wskazać ponadto należy, iż na gruncie niniejszej sprawy nie było okolicznością istotną, kiedy świadkowie otrzymali wezwanie na zebranie, lecz w jakiej dacie zostało ono doręczone powodowi. Data ta zaś była bezsporna, jak i wynikała bezpośrednio ze złożonej do akt kopii koperty oraz wydruku ze strony Poczty Polskiej oferującej usługę e-monitoringu.

Sąd oddalił również wniosek o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron (k. 3; k. 180). Wskazać należy, że z dyspozycji art. 299 k.p.c. wyraźnie wynika, że jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, Sąd dla wyjaśnienia tych faktów może dopuścić dowód z przesłuchania stron. Tymczasem w sprawie niniejszej sytuacja taka nie miała miejsca - wszelkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia wynikały z akt sprawy, nie było więc potrzeby przeprowadzania dowodu z zeznań stron.

Oddalono również wniosek pozwanego o zwrócenie się do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, XIV Wydziału Karnego o przedłożenie akt sprawy o sygn. XIV W 228/16, XIV W 263/16, XIV W 3584/15 oraz przeprowadzenie dowodu ze znajdujących się w ww. aktach orzeczeń - wyroków skazujących, protokołów przesłuchań świadków oraz informacji z KP W. U. o ilości incydentów i naruszeń prawa związanych z działalnością lokalu (...) przy

ul. (...) w W. (k. 181). W sprawie przeprowadzenie tak zawnioskowanego dowodu nie miało istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia, ilość zaś zgłoszonych incydentów związanych z lokalem (...) potwierdzała informacja z Komisariatu Policji, znajdująca się w aktach sprawy.

Zauważyć ponadto należy, iż z uwagi na brak złożenia przez powoda wydruku księgi wieczystej lokalu użytkowego nr (...) brak było możliwości ustalenia, jaki udział w nieruchomości wspólnej przysługiwał powodowi w związku z przysługującą mu wówczas własnością tego lokalu.

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

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie w jakiegokolwiek jego części.

Podstawę powództwa o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej stanowi przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2015.1892; dalej także: ustawa), wedle brzmienia którego, 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. 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 lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, co bezpośrednio wynika z ust. 1a powołanej normy prawnej.

Termin na wystąpienie z powództwem o uchylenie uchwały ma charakter terminu zawitego. Ustawa różnicuje jednak chwilę rozpoczęcia jego biegu w zależności od tego, w jakim trybie uchwała była procedowana. I tak, bieg terminu sześciotygodniowego w przypadku podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali rozpoczyna się od dnia jej powzięcia, w przypadku zaś gdy uchwała została powzięta w trybie indywidualnego zbierania głosów, od dnia zawiadomienia kwestionującego ją właściciela lokalu.

Oceniając więc w pierwszej kolejności terminowość zainicjowanego powództwa, należy odwołać się do regulacji art. 23 ust. 1 ustawy, w myśl której uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Ten ostatni tryb został wyczerpany na gruncie niniejszej sprawy, jak bowiem wynika z przedłożonych do akt treści kwestionowanych przez powoda uchwał o nr (...) zostały one podjęte w trybie głosowania na zebraniu w dniu 21 kwietnia 2016 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów od dnia 22 kwietnia 2016 r. do dnia 03 czerwca 2016 r. (k. 27, k. 31; k. 33; k. 34). Słusznie podkreślił Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 20 maja 2014 r. (sygn. akt I ACa 232/14), że termin sześciotygodniowy ustanowiony w art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ma charakter terminu prekluzyjnego, którego bezskuteczny upływ skutkuje oddaleniem powództwa wniesionego z jego przekroczeniem. Początkową datę jego biegu, gdy głosowanie nad nimi przez członków wspólnoty miało formę mieszaną, w odniesieniu do konkretnego członka należy utożsamiać nie z datą, w której uchwała została podjęta, a z dniem powiadomienia danego członka o fakcie podjęcia uchwały (uchwał) oraz ich treści.

Z powyższego jasno wynika, że 6-tygodniowy termin biegnie indywidualnie dla każdego właściciela lokalu.

Na gruncie niniejszej sprawy, data doręczenia powodowej spółce zawiadomienia o podjęciu uchwał nie była objęta sporem stron, pozwany nie kwestionował, iż był to dzień 24 czerwca 2016 r. wskazany w pieczęci uwidocznionej na zawiadomieniu (k. 26). Powództwo w sprawie zostało wniesione w dacie 05 sierpnia 2016 r., a więc w ostatnim możliwym dniu do jego wytoczenia, co prowadziło do wniosku, iż termin ustawowy został zachowany.

Przechodząc do dalszych rozważań należało odnieść się do oceny legitymacji procesowej stron niniejszego procesu. Negatywna bowiem weryfikacja legitymacji procesowej - czy to strony powodowej, czy też pozwanej, prowadziłyby w konsekwencji do oddalenia powództwa. Legitymacja procesowa jest kwalifikacją strony i pozostaje w ścisłym

związku z przedmiotem rozstrzygnięcia sądowego co do istoty sprawy. Jest jedną z przesłanek materialnych, czyli okoliczności stanowiących w świetle norm prawa materialnego warunki poszukiwania ochrony prawnej na drodze sądowej. Otóż, aby ochrona prawna mogła być przez sąd udzielona, z żądaniem jej udzielenia musi wystąpić osoba do tego uprawniona. Tym uprawnieniem jest właśnie legitymacja procesowa czynna.

Legitymacja procesowa bierna pozwanego nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana. Powołany wyżej przepis art. 25 ust. 1 a ustawy wyraźnie wskazuje, iż powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej, i to właśnie przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej zostało skierowane roszczenie powoda. Przepis ten w sposób jasny określa także w ust. 1, iż to właścicielowi lokalu przysługuje uprawnienie do zaskarżenia uchwał Wspólnoty.

Jak słusznie podniesiono w doktrynie prawa, naturalną konsekwencją utraty prawa własności będzie także utrata uprawnienia do zaskarżenia uchwały, gdyż uprawnienie to, wraz z prawem własności, wejdzie do sfery uprawnień nabywcy lokalu. Nie ma przy tym znaczenia, że określony podmiot był właścicielem lokalu w chwili powzięcia uchwały, z uwagi na okoliczność, że z chwilą zbycia własności lokalu uchwały wspólnoty przestają być dla niego wiążące. Zbywca lokalu z chwilą jego zbycia nabywa bowiem status osoby trzeciej względem wspólnoty mieszkaniowej, a sam fakt sprzeczności uchwały z prawem nie może stanowić uzasadnienia dla utrzymania legitymacji procesowej w zakresie powództwa o uchylenie uchwały, o którym mowa w art. 25 ust. 1 WłLokU (por. wyr. SA w Gdańsku z 26.10.2012 r., I ACa 572/12, Legalis). Przedstawiony pogląd SA w Gdańsku należy uznać za trafny. Należy bowiem zauważyć, że w przypadku sprzeczności uchwały właścicieli z prawem, jeśli jednocześnie odnosi się ona do interesu podmiotu, który utracił prawo własności lokalu, podmiot ten będzie mógł w każdym czasie skorzystać z powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały na zasadach ogólnych w drodze powództwa z art. 58 k.c. w zw. z art. 189 k.p.c. Ewentualne próby rozciągania legitymacji procesowej do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały na byłych właścicielach lokali wyłącznie z powołaniem na przesłankę naruszenia przez uchwałę jego interesu nie znajduje normatywnego uzasadnienia w przepisie art. 25 WłLokU, który wprost uprawnienie takie przyznaje wyłącznie właścicielom, a co więcej (jak wskazywano już wyżej) nie uzależnia możliwości wniesienia powództwa od wykazania interesu prawnego przez skarżącego (powołane za: Ustawa o własności lokali. Komentarz 2018, wyd. 1, Komentarz do art. 25 Własność lokali red. Osajda 2018, wyd. 1/Zębala, Sip Legalis).

Zgodzić należy się również ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie, który stwierdził, że na zasadach ogólnych postępowania cywilnego, w procesie wszczętym na skutek powództwa o uchylenie uchwały właścicieli lokali powód powinien posiadać legitymację procesową zarówno w chwili wyrokowania przed sądem pierwszej instancji, jak również i przed sądem drugiej instancji. Legitymacja procesowa, jako przesłanka materialnoprawna powództwa winna być badana przez sąd na każdym etapie postępowania, czyli aż do zamknięcia rozprawy przed sądem odwoławczym. W myśl art. 25 ust. 1 ustawy z 26 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 29, poz. 355 ze zm.), zaskarżanie do sądu uchwał podjętych przez właścicieli lokali, czyli wniesienie do sądu pozwu o uchylenie albo ewentualnie o ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwał wspólnoty mieszkaniowej, przysługuje jedynie właścicielowi lokalu. Z chwilą zatem utraty przymiotu właściciela lokalu danej wspólnoty podmiot taki traci legitymację czynną do wytoczenia powództwa, o jakim wyżej cyt. przepis stanowi (Sąd Apelacyjny w Szczecinie wyrok z dnia 14 listopada 2012 r., sygn. akt I ACa 506/12).

Właściciel, który utracił prawo własności w trakcie trwającego już postępowania o uchylenie uchwały, traci więc legitymację czynną, przez co powództwo powinno podlegać oddaleniu. Pamiętać bowiem należy o dyspozycji art. 316 § 1 k.p.c., która stanowi, że po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy.

W sprawie bezspornym było, iż w dacie 23 grudnia 2016 r., a więc już po wytoczeniu powództwa, powód na mocy umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem w B. P. G. za nr Rep. (...), zbył przysługującą mu własność lokali użytkowych o nr (...) i (...) w budynku przy ul. (...) w W. na rzecz podmiotu (...) S.A. z siedzibą w C. (k. 143), o czym Sąd powziął wiedzę z informacji przekazanych w toku procesu przez pozwanego.



Powód nie kwestionując powyższego faktu, odwoływał się do brzmienia art. 192 pkt 3 k.p.c. argumentując, iż z uwagi na jego treść nie utracił legitymacji czynnej do zaskarżenia kwestionowanych uchwał.

Argumentacja ta była jednak chybiona. Zgodnie z powołanym przepisem, z chwilą doręczenia pozwu zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy; nabywca może jednak wejść na miejsce zbywcy za zezwoleniem strony przeciwnej. Tymczasem nabywca nie wstąpił do procesu, pozwany zaś nie wyraził zgody na takie wstąpienie.

Tutejszy Sąd Orzekający podziela zgodne w tej mierze stanowisko judykatury, iż regulacja ta nie jest adekwatna do problematyki uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej. Przedmiotem sporu w tego typu sprawach nie jest bowiem lokal, lecz uchwała Wspólnoty, która z natury rzeczy nie podlega zbyciu w toku sprawy (...). Przyznanie przez ustawodawcę legitymacji do zaskarżenia uchwały właścicielowi lokalu jest konsekwencją możliwości wiążącego uregulowania przez Wspólnotę w uchwale sytuacji właściciela, który jedynie w tej formie może kwestionować niezgodność uchwały z przepisami prawa, umową właścicieli lokali, naruszenie w uchwale zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną czy inne naruszenie jego interesów. Wspólnota może podejmować uchwały dotyczące ewentualnych czynności, które zamierza podjąć w stosunku do osób trzecich ale uchwały te nie są wiążące dla tych podmiotów, a tego rodzaju uchwały nie przyznaje podmiotowi objętemu taką regulacją legitymacji czynnej do zaskarżenia uchwały. Wynika to przy tym nie tylko z jednoznacznej treści art. 25 ust. 1 WłLokU, ale korespondującego z tą regulacją faktu, iż tego rodzaju uchwały są wiążące jedynie w stosunkach wewnętrznych Wspólnoty (tak m.in. Sąd Apelacyjny w Gdańsku, wyrok z dnia 26 października 2012 r., I ACa 572/12).

Co do zasady więc były właściciel lokalu nie ma interesu w zaskarżeniu uchwały, gdyż nie wpływa ona na jego prawa i obowiązki. Interes taki mógłby zachodzić jedynie wtedy, gdyby uchwała dotyczyła praw majątkowych byłego właściciela lokalu z okresu, gdy był on jeszcze członkiem wspólnoty, wiążąco regulowała jego sytuację prawną i nie miał on innej możliwości ochrony swych praw.

Wywód powyższy można poprzeć stanowiskiem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 lutego 2006 r. (sygn. akt IV CSK 41/05), gdzie stwierdzono, że były akcjonariusz zachowuje legitymację do zaskarżenia uchwały walnego zgromadzenia spółki akcyjnej, która dotyczy jego praw korporacyjnych lub majątkowych, natomiast traci legitymację do zaskarżania uchwał, które nie dotyczą jego praw. Podobny pogląd w zakresie legitymacji czynnej byłego członka spółdzielni mieszkaniowej Sąd Najwyższy wyraził w wyroku z dnia 16 czerwca 2000 r. (IV CKN 60/00) stwierdzając, że „legitymacja czynna w procesie o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni przysługuje tylko tym byłym członkom spółdzielni, których praw nadal dotyka zaskarżona uchwała, mimo ustania stosunku członkostwa (...).

Mając pełną świadomość istotnej odmienności uchwały wspólnoty mieszkaniowej i uchwały walnego zgromadzenia spółki akcyjnej czy uchwały spółdzielni mieszkaniowej, nie sposób nie dostrzec wspólnego elementu, jakim jest działanie skarżącego uchwałę w interesie jednostki organizacyjnej, której jest członkiem lub też we własnym, indywidualnym interesie. W tym pierwszym przypadku brak jakichkolwiek powodów dla zachowania legitymacji czynnej do zaskarżenia uchwały po ustaniu członkostwa w danej jednostce organizacyjnej, zaś w drugim wypadku, kiedy zaskarżenie uchwały służy ochronie interesów majątkowych skarżącego, nie sposób go takiej legitymacji pozbawić.

W rozpoznawanej sprawie przedmiot kwestionowanych przez powoda uchwał był następujący: uchwała nr (...) dotyczyła zatwierdzenia sprawozdania zarządu Wspólnoty za 2015 r. i udzielenia zarządowi absolutorium za 2015 r. (k. 27), uchwała nr (...) dotyczyła zatwierdzenia planu gospodarczego na 2016 r. (k. 31), uchwała nr (...) dotyczyła wystąpienia przez Wspólnotę z żądaniem sprzedaży lokalu (...) w trybie art. 22 ust. 3 pkt 7, art. 16 ust. 1 oraz art. 23 ustawy o własności lokali (k. 33) oraz uchwała nr (...) dotyczyła zmian w Regulaminie korzystania z lokali użytkowych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (k. 34).

Sąd nie miał wątpliwości, iż w zakresie uchwał oznaczonych nr (...) powód utracił legitymację czynną do żądania ich uchylecia w trybie art. 25 ust. 1 ustawy i tutaj utrata legitymacji procesowej czynnej powoda, była niewątpliwa. Uchwały te nie regulowały bowiem sytuacji powoda w sposób wiążący, gdyż wskutek sprzedaży lokali utracił on członkostwo we Wspólnocie. Po stronie powodowej brak jest więc interesu w uchyleniu uchwał dotyczących zatwierdzenia sprawozdania zarządu, udzielenia absolutorium, wystąpienia z żądaniem sprzedaży lokalu (którego własność powodowi już nie przysługuje), czy zmian w Regulaminie korzystania z lokali użytkowych (których powód już nie posiada). Jedynie więc w zakresie uchwały nr (...) można byłoby rozważać, czy powód faktycznie utracił legitymację procesową czynną w sprawie. Uchwała ta bowiem dotyczyła zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2016 r., w tym utrzymywała wysokość zaliczek na koszty zarządzania nieruchomością wspólną.

Sprawy o uchylenie uchwał nie mają jednolitego charakteru, a o ich majątkowym albo niemajątkowym charakterze decyduje materia uchwały podlegającej zaskarżeniu. Niewątpliwie, zatwierdzenie planu gospodarczego ma charakter majątkowy gdyż dotyczy realizacji prawa lub uprawnienia mającego bezpośredni wpływ na stosunki majątkowe stron. Podkreślenia jednak wymaga, iż uchwała ta dotyczyła roku 2016 r., który już zakończył swój bieg, co oznacza, iż koszty zarządu nieruchomością wspólną są już znane, a pozwana Wspólnota nie ma już możliwości na jej podstawie dochodzenia od powoda jakichkolwiek kwot z tytułu zaliczek. W sytuacji więc, gdy znane są koszty utrzymania lokali użytkowych, których własność do grudnia 2016 r. przysługiwała powodowi, ewentualna powstała z tego tytułu niedopłata, mogłaby podlegać ocenie w ramach odrębnego postępowania (o zapłatę) i w tym zakresie można byłoby dopatrywać się po stronie powodowej legitymacji czynnej do zaskarżenia przedmiotowej uchwały.

Zwrócić jednak należy uwagę, na zarzuty jakie powód formułował względem omawianej uchwały, tj. brak prawidłowego zawiadomienia, w konsekwencji którego nie wziął udziału w zebraniu właścicieli lokali i nie mógł przedstawić swoich zastrzeżeń co do pracy zarządu Wspólnoty i dysponowania przez nich środkami. W ocenie powoda, przedstawienie jego stanowiska na zebraniu, mogło skutkować podjęciem uchwał o odmiennej treści.

Cytowany na wstępie art. 25 ust. 1 ustawy przewiduje, że skuteczne wytoczenie powództwa o uchylenie uchwały jest uzależnione od spełnienia jednej z czterech przesłanek wskazanych w jego treści, a więc niezgodność uchwały właścicieli lokali z przepisami prawa, niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali, naruszenie uchwałą zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie uchwałą interesu właściciela lokalu w inny sposób.

Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami k.c. w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne, jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy natomiast mówić jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka Wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała właścicieli lokali może być uchylona przez sąd zarówno z przyczyn merytorycznych, jak i formalnych, z tą uwagą, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Pamiętać także należy, że zgodnie z wymogami procesowymi, ciężar wykazania takich uchybień ciąży zawsze na skarżącym właścicielu lokalu (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.).

W sprawie procedurę korespondencyjnego zawiadomienia powodowej spółki o zebraniu właścicieli lokali mającym mieć miejsce w dniu 21 kwietnia 2016 r. należy ocenić negatywnie. Ustawa o własności lokali przewiduje, że o zebraniu ogółu właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony

w art. 18 ust. 1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania (art. 32 ust. 1). W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany (art. 32 ust. 2). Nie ulegało wątpliwości Sądu, iż tryb ten nie został w sprawie dochowany względem powoda. Pismo informujące o terminie zebrania właścicieli lokali zostało co prawda opatrzone datą 16 marca 2016 r., jednak jak wynika z wydruku ze strony internetowej operatora pocztowego oferującego usługę e-monitoringu, faktyczną datą jego nadania na adres powoda był dzień 11 kwietnia 2016 r. Opóźnienie w wysyłce korespondencji skutkowało tym, że przesyłka wskutek wyczerpania procedury podwójnej awizacji, została skutecznie doręczona adresatowi dopiero w dniu 22 kwietnia 2016 r., w więc już po wyznaczonym terminie zebrania. Chybione były w tej mierze zarówno zarzuty strony powodowej podnoszące rzekomo inny adres korespondencyjny, który był jakoby znany pozwanemu, jak i częściowo strony pozwanej twierdzącej, że powód celowo korespondencji nie odebrał, mógł także uzyskać wiedzę o dacie zebrania z informacji wywieszonych na drzwiach klatek w budynku.

Po pierwsze powód w żaden sposób nie wykazał, by informował pozwanego o jakimkolwiek innym niż wynikający z KRS jego adresie korespondencyjnym, były to więc jedynie jego twierdzenia, niczym nie poparte. Co więcej, w toku licznej korespondencji prowadzonej pomiędzy stronami na przestrzeni wielu miesięcy, jedynym adresem wskazywanym przez powoda był adres przy ul. (...) (...), a więc adres siedziby jego firmy wskazany w KRS i na ten właśnie adres zawiadomienie zostało wystosowane. Odnoście zaś twierdzeń pozwanego podnieść należy, iż to pozwaną Wspólnotę obciążał fakt zbyt opieszałego wysłania zawiadomienia dla powoda i brak było przyczyn natury obiektywnej usprawiedliwiającej taki stan rzeczy (termin zebrania był znany co najmniej w dniu 16 marca 2016 r. a więc w dacie sporządzenia zawiadomienia). Trafny natomiast był argument, że powód mógł zapoznać się z terminem zebrania poprzez wywieszane na drzwiach komunikatu o tym fakcie informującego.

Odnosząc się do samego sposobu doręczania zawiadomień, w literaturze wyrażane są liberalne poglądy w tym zakresie. Dopuszczalne będzie zatem posłużenie się listami poleconymi albo przesyłkami kurierskimi, a także umieszczenie dokumentu zawiadomienia w skrzynce pocztowej przypisanej do danego lokalu. Co więcej jako dopuszczalne uznaje się zebranie podpisów na liście wszystkich właścicieli lokali, do której dołączona jest informacja o planowanym zebraniu o treści zgodnej z wymaganiami stawianymi przez art. 32 ust. 2 WłLokU (por. Bieniek, Marmaj, Własność lokali, 2008, art. 32 WłLokU, Nb 1). Wskazuje się także, że nawet samo umieszczenie zawiadomienia w miejscu ogólnodostępnym na terenie nieruchomości wspólnej (klatka schodowa, winda) jest wystarczające dla uznania, że zawiadomienie zostało skutecznie doręczone właścicielom lokali (por. A. Turlej, w: Strzelczyk, Turlej, Własność lokali, 2015, art. 32 WłLokU, Nb 2). W świetle tych poglądów należy uznać, że doręczenie zawiadomienia może nastąpić w zasadzie w dowolny sposób. Trzeba jednak mieć na względzie okoliczność, że sposób doręczania zawiadomień powinien być przez wspólnotę wybrany tak, aby umożliwiał on faktyczne zapoznanie się z ich treścią (Komentarz do art. 32 Własność lokali red. Osajda 2018, wyd. 1/Zębała, Sip Legalis).

Można byłoby więc się zastanawiać, czy powód jako wynajmujący lokal (...) mógł faktycznie zapoznać się z treścią informacji umieszczonych w miejscach ogólnodostępnych. Nie należy jednak zapominać, iż drugi z lokali użytkowych o nr (...) był siedzibą powodowej spółki, powód musiał więc w tym lokalu bywać, co czyni uzasadnionym wniosek, iż mógł również zapoznać się z treścią zawiadomienia. Na marginesie należy wskazać, że powód nie zanegował, by takie zawiadomienia rzeczywiście zostały wywieszane przez pozwanego. Nawet jednak uznając, iż wskutek zbyt późnego zawiadomienia powoda o terminie zebrania mającego miejsce w dniu 21 kwietnia 2016 r. powód został pozbawiony możliwości zaprezentowania własnego stanowiska, powód w żaden sposób nie wykazał, iż jego obecność na spotkaniu wpłynęłaby w sposób znaczący na treść podjętych uchwał. Zgodnie zaś z wymogami procesowymi, to na nim spoczywał ciężar wykazania, że uchybienie to mogło mieć wpływ na ich treść. Uchwała nr (...) została podjęta ilością głosów (...) (przeciw głosowało (...), wstrzymało się (...)), uchwała nr (...) została podjęta ilością głosów (...) (przeciw głosowało (...), wstrzymało się (...)), uchwała nr (...) została podjęta ilością głosów (...) (przeciw głosowało (...), wstrzymało się (...)), uchwała nr (...) została podjęta ilością głosów (...) (przeciw głosowało (...); wstrzymało się (...)). Biorąc pod uwagę udział przysługujący w owym czasie powodowi wynoszący (...) (powód nie wykazał, jaki udział przysługiwał mu z tytułu własności lokalu nr (...)), to nawet wliczając głosy wstrzymujące się, a więc de facto osób niezdecydowanych

czy też nie mających sprecyzowanej opinii co do przedmiotu uchwał, które ewentualnie powód mógłby przekonać, uchwały te prawdopodobnie zostałyby podjęte.

Powyższy wniosek potwierdza stanowisko Sądu Najwyższego, wyrażone w wyroku z dnia 16 października 2002 r. (IV CKN 1351/00), w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że niezawiadomienie członka wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylenia przez sąd uchwały wspólnoty, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść (art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali). Również w wyroku z dnia 11 stycznia 2007 r. (II CSK 370/06) Sąd Najwyższy podkreślił, że nieprawidłowości w zwołaniu zebrania właścicieli wspólnoty mieszkaniowej mogą być uznane za zasadną przyczynę ich unieważnienia jedynie w sytuacji, gdy kwestionujący wykazał, iż miały wpływ na treść uchwał podjętych w trakcie zebrania.

Sąd nie znalazł więc podstaw, by uchylić uchwałę nr (...) gdyż powód nie wykazał, by zgłoszone względem niej zarzuty formalne, miały wpływ na treść tej uchwały.

W braku zgłoszenia zarzutów natury merytorycznej oraz nieuwzględnienia przez Sąd zarzutów formalnych, powództwo podlegało oddaleniu w całości, a więc także w zakresie żądania uchylenia uchwały nr (...).

W konsekwencji podjętego rozstrzygnięcia, o kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. statuującego zasadę odpowiedzialności za jego wynik. To na stronie powodowej jako stronie przegrywającej spór rozstrzygany w ramach niniejszego procesu, spoczywa ciężar uiszczenia kosztów procesu poniesionych przez pozwanego. Na koszty te składał się: koszt wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika w stawce 360 zł wynikającej z § 8 ust. 1 pkt 1 w związku z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800, w brzemieniu obowiązującym w dacie wytoczenia powództwa tj. 05 sierpnia 2016 r.), koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł (k. 83), opłata sądowa od zażalenia w kwocie 30 zł (k. 114) oraz koszt wynagrodzenia pełnomocnika w postępowaniu zażaleniowym ustalony na kwotę 240 zł w zw. z § 10 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia, który przewiduje, że stawki minimalne wynoszą za prowadzenie spraw w postępowaniu zażaleniowym przed sądem apelacyjnym lub przed Sądem Najwyższym - 50% stawki minimalnej, a jeżeli w poprzedniej instancji sprawy nie prowadził ten sam adwokat - 75% stawki minimalnej, w obu przypadkach nie mniej niż 240 zł. W niniejszej sprawie stawka ta wynosiłaby 180 zł, należało więc zasądzić z tego tytułu stawkę minimalną przewidzianą na poziomie 240 zł. Z uwagi na objęcie zakresem powództwa uchylenia czterech uchwał, Sąd, zasądzając koszty zastępstwa, zasądził je w czterokrotności stawki przewidzianej w § 8 ust. 1 pkt 1. Ostatecznie więc kwota zasądzona na rzecz pozwanego kształtowała się następująco: 4 x 360 zł, 240 zł, 30 zł oraz 17 zł, co stanowiło sumę 1.727 zł, z czego z tytułu kosztów zastępstwa prawnego 1.680 zł (pkt 2).

Tym samym Sąd nie znalazł podstaw, aby uwzględnić wniosek powoda o nieobciążanie go kosztami procesu na zasadzie art. 102 k.p.c. Przepis ten odnosi się do zasady słuszności stanowiąc, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Sposób skorzystania z art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem sądu orzekającego i od oceny tego sądu należy przesądzić, że taki szczególnie uzasadniony wypadek nastąpił w rozpoznawanej sprawie oraz usprawiedliwia odstąpienie od obowiązku ponoszenia kosztów procesu. Zakwalifikowanie przypadku jako szczególnie uzasadnionego wymaga rozważenia całokształtu okoliczności faktycznych sprawy. Ingerencja w to uprawnienie, w ramach rozpoznawania środka zaskarżenia od rozstrzygnięcia o kosztach procesu, następuje jedynie w sytuacji stwierdzenia, że dokonana ocena jest dowolna, oczywiście pozbawiona uzasadnionych podstaw (post. SN z 15.6.2011 r., V CZ 23/11, Legalis). Do kręgu tych okoliczności należy zaliczyć zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz procesu, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego (sytuacji życiowej). Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współzycia społecznego (Komentarz do art. 102 k.p.c. red. Zieliński 2017, wyd. 9/Zieliński, Sip Legalis).

Konfrontując powyższe z okolicznościami zaistniałymi na gruncie niniejszej sprawy, Sąd doszedł do przekonania, iż brak było jakichkolwiek obiektywnych argumentów, by wniosek powoda o nieobciążanie go kosztami procesu uwzględnić, a wręcz przeciwnie - nielojalna postawa powoda zaprezentowana w toku procesu zarówno w stosunku

do Sądu jak i strony pozwanej, nie powinna być w ten sposób nagradzana. Zwrócić należy uwagę, iż o fakcie zbycia własności nieruchomości, a tym samym utracie przez powoda legitymacji czynnej w sprawie, Sąd został powiadomiony przez stronę pozwaną, nie zaś powoda. Okoliczność ta miała istotne znaczenie dla dalszego procedowania, z czego powód reprezentowany w sprawie przez profesjonalnego pełnomocnika, musiał zdawać sobie sprawę. Powód argumentował, że zainicjowanie przez niego procesu by koniecznością wobec podjęcia przez Wspólnotę uchwał sprzecznych z prawem i naruszających interes powoda. Powód, po zbyciu przysługującego mu prawa własności lokali należących do Wspólnoty, mógł jednak złożyć oświadczenie o cofnięciu powództwa, czego jednak nie uczynił. Sąd nie znalazł więc jakichkolwiek podstaw, by wniosek powoda uwzględnić, gdyż z pewnością w sprawie nie zaktualizowały się żadne szczególne względy takie rozstrzygnięcie uzasadniające. W związku z powyższym, orzeczono jak w sentencji wyroku.---

/-/ SSO Mariusz Solka

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

(...)