

Sygn. akt II C 734/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2013 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Bogdan Wolski

Protokolant: Justyna Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2013 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa

K. J.

przeciwko

Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o stwierdzenie nieważności uchwał i uchylenie uchwał

1. oddała powództwo o stwierdzenie nieważności uchwał;
2. oddała powództwo o uchylenie uchwał;
3. zasądza od powoda K. J. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 734/12

## UZASADNIENIE

### ***I. Stanowiska stron i przebieg postępowania.***

1. K. J. wytoczył powództwo przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. reprezentowanej przez Zarząd w osobach S. A., K. O. i M. T.

o stwierdzenie nieważności uchwał nr 11/2012, 11a/2012, 11b/2012, 11c/2012

i 12/2012 z dnia 31 maja 2011 r. Jako roszczenie ewentualne

K. J. wniósł o uchylenie przedmiotowych uchwał oraz

o „anulowanie” uchwały nr 4/2011 z dnia 9 marca 2011 r. Ponadto

K. J. wniósł o usunięcie niezgodności pomiędzy

stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księgach wieczystych

a rzeczywistym stanem prawnym w kwestii wielkości udziałów

w nieruchomości wspólnej, przyjmując za ostateczne wielkości udziałów wyliczone przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. K. J. wniósł również o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

1.1. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.. W dniu 31 maja 2012 r. odbyło się zebranie Wspólnoty, podczas którego na przewodniczącego zebrania została wybrana A. S.. Powód podniósł,

iż przewodnicząca i część współwłaścicieli nie uwzględnili jego wniosku,

w którym wskazał, że aby móc powołać nowy zarząd Wspólnoty należy najpierw odwołać dotychczasowy. Powód wskazał, iż w dniu 16 czerwca

2007 r. wybrano zarząd dwuosobowy Wspólnoty. Natomiast w dniu 31 maja 2012 r. doszło do rażącego zdaniem powoda naruszenia prawa, albowiem funkcjonują dwa składy zarządu Wspólnoty. Narusza to zatem art. 21 ustawy o własności lokali, albowiem w myśl tego przepisu tylko jeden zarząd kieruje sprawami Wspólnoty. Powód wskazał, iż podjęte w dniu 31 maja 2012 r. uchwały nie dotyczą uzupełnienia lub poszerzenia zarządu, a mówią

o powołaniu zarządu nie zważając na fakt, iż zarząd jest już powołany.

Powód podniósł nadto, iż przy podejmowaniu uchwał w dniu 31 maja 2012 r. przyjęto wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej niezgodne z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, w wyniku czego wynik głosowania był nieprawidłowy, albowiem nie powinien wynosić 69,78%, lecz (...). Oznacza to tym samym, w ocenie powoda, iż wszystkie podejmowane w dniu 31 maja 2012 r. uchwały, nie uzyskały wymaganej większości głosów, a więc nie zostały podjęte.

2. W odpowiedzi na pozew Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa w zakresie pierwszego żądania pozwu i zasądzenie od K. J. kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W zakresie zaś drugiego żądania pozwu Wspólnota wniosła o przekazanie tego żądania według właściwości sądowi rejonowemu.

2.1. Uzasadniając powyższe stanowisko pozwana podniosła, iż żądanie usunięcia niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księgach wieczystych a rzeczywistym stanem prawnym należy do właściwości sądu rejonowego. Ponadto, pozwana wskazała, iż właściciel lokalu w sprawach o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej nie może domagać się zmiany wielkości udziału w nieruchomości wspólnej. W ocenie pozwanej zarzut powoda, iż przy podejmowaniu uchwał w dniu 31 maja

2012 r. przyjęto wielkości udziałów niezgodne z art. 3 ust. 3 ustawy

o własności lokali jest zarzutem bezpodstawnym. Zdaniem pozwanej brak jest także podstaw, aby przyjąć, iż w chwili obecnej we Wspólnocie działają dwa zarządy. Zdaniem pozwanej, do czasu ustanowienia przez powoda odrębnej własności dodatkowych pomieszczeń, które wchodziły w skład części wspólnych nieruchomości, Wspólnota obejmowała 7 lokali mieszkalnych. Wspólnota była zatem małą wspólnotą mieszkaniową. Do zarządu miały zatem zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności. W ocenie pozwanej, powoływane przez powoda uchwały o wyborze zarządu Wspólnoty były wyborem pełnomocników właścicieli lokali reprezentujących ich w sprawach związanych z zarządem nieruchomością wspólną. Z tego względu brak było podstaw do podejmowania przez właścicieli lokali

na zebraniu w dniu 31 maja 2012 r. uchwały o odwołaniu zarządu Wspólnoty.

3. Na rozprawie w dniu 23 maja 2013 r. powód cofnął pozew w zakresie punktu drugiego. Powód podtrzymał pozew w zakresie punktu pierwszego i czwartego.

3.1. Na rozprawie w dniu 23 maja 2013 r. pozwana wyraziła zgodę na cofnięcie pozwu.

## **II. Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia.**

1. Na zebraniu członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...), właściciele lokali podjęli następujące uchwały:

- nr 11/2012 w przedmiocie ustalenia liczby członków zarządu Wspólnoty,

- nr 11a/2012 w przedmiocie powołania do Zarządu Wspólnoty M. T.,

- nr 11b/2012 w przedmiocie powołania do Zarządu Wspólnoty K. O.,
- nr 11c/2012 w przedmiocie powołania do Zarządu Wspólnoty S. A..
- nr 12/2012 w przedmiocie uchwały nr 4/2011 z dnia 9 marca 2011 r. w sprawie wypowiedzenia umowy na dostawę ciepła.

2. Za uchwałami głosowali właściciele 69,78% udziałów ujawnionych w księdze wieczystej.

dowód: dokumenty k. 12-22

### **III. Ocena dowodów.**

W toku postępowania strony zgodnie odwoływały się do faktu podjęcia zaskarżonych uchwał, nie pozostając w sporze co do treści tych uchwał i trybu ich podjęcia, co stanowiło przesłankę do oparcia rozstrzygnięcia na przedłożonych przez powoda kopiach dokumentów.

### **IV. Ocena zasadności roszczenia z wyjaśnieniem podstawy prawnej rozstrzygnięcia.**

1. Na wstępie należy wyjaśnić, iż przedmiotowe uzasadnienie dotyczy w istocie wyłącznie wyroku wydanego na rozprawie w dniu

23 maja 2013 r., a zatem nie zawiera wyjaśnienia powodów umorzenia postępowania w odrębnym orzeczeniu dotyczącym roszczenia zawartego

w pkt. 2 pozwu. Uznając konieczność wydania odrębnego postanowienia

w przedmiocie umorzenia postępowania, Sąd przychylił się do stanowiska przedstawionego przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 25 listopada 2010 r. (sygn. akt II PZ 37/10, niepubl.).

2. Uzasadniając powody oddalenia powództwa, Sąd w pierwszej kolejności wskazuje, iż z art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika obowiązek dokonania wyboru zarządu wspólnoty, jeżeli wyodrębnionych lokali jest więcej niż siedem. Natomiast w „małej” wspólnocie nie istnieje obowiązek powołania zarządu, a do zarządu nieruchomością wspólną w takiej wspólnocie znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego, co wynika wprost z art. 19 ustawy o własności lokali. Powołanie „zarządu”, we wspólnocie, przy wyodrębnieniu nie więcej niż siedmiu lokali, nie oznacza zatem co do zasady powołania organu zarządczego nieruchomością wspólną.

2.1. Uchwała właścicieli zostaje podjęta przy spełnieniu warunku określonego w art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, a więc w sytuacji głosowania za uchwałą przez właścicieli dysponujących większością udziałów.

2.2. Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

3. Odnosząc powyższe do przedmiotowej sprawy Sąd stwierdza,

iż uchwały nr 11/2012, 11a/2012, 11b/2012 i 11c/2012, nie były uchwałami podjętymi w celu ewentualnej zmiany składu osobowego wcześniej powołanego zarządu. Uchwały te stanowiły jedynie wykonanie obowiązku powołania pierwszego zarządu Wspólnoty, dla której znalazł zastosowanie wymóg wynikający z art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali. Stąd brak potrzeby jakiegokolwiek odniesienia się do wcześniejszych uchwał podjętych w przedmiocie zarządu nieruchomością wspólną.

4. Bezsporne w sprawie jest, że za zaskarżonymi uchwałami głosowali właściciele większości udziałów według stanu ujawnionego w księdze wieczystej. Ewentualna niezgodność wielkości ujawnionych udziałów

z rzeczywistym stanem prawnym może być usunięta wyłącznie w trybie przewidzianym w art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece,  
a zatem rozstrzygnięcie istniejącego w tym zakresie sporu pozostaje poza zakresem kognicji sądu rozpoznającego roszczenie wynikające z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, czy też oparte na art. 189 k.p.c.

5. Zaskarżając uchwałę nr 12/2012 powód zaznaczył, iż poniósł koszty związane z dostosowaniem lokali do odrębnego ogrzewania w następstwie wypowiedzenia umowy na dostawę ciepła, co wynikało z wykonania uchwały nr 4/2011. Powód jednocześnie jednak wyjaśnił, iż ogrzewanie lokali piecem gazowym obsługiwany przez SPEC nie koliduje z ogrzaniem lokalu stanowiącego własność powoda przy wykorzystaniu zainstalowanego, jak należy przyjąć – po wypowiedzeniu umowy, pieca dwufunkcyjnego.

5.1. Ustosunkowując do zarzutów dotyczących uchwały nr 2/2012 Sąd uznał, iż argumentacja przedstawiona przez powoda nie potwierdza, aby zaskarżona uchwała powodowała jakiegokolwiek negatywne skutki dla powoda, skoro wydatki poniesione na zakup pieca dwufunkcyjnego wynikały z faktu podjęcia uchwały nr 4/2011, a zaskarżona uchwała nie nakłada na powoda jakichkolwiek nowych obowiązków. Nadto powód wyjaśnił, iż możliwe jest jednoczesne użytkowanie instalacji wspólnej, zasilanej z pieca obsługiwanego przez SPEC, oraz ogrzewanie lokalu przy wykorzystaniu zainstalowanego pieca dwufunkcyjnego. Stąd uznać należy, iż uchwała nr 2/2012 w jakiegokolwiek sposób nie narusza interesów powoda.

6. Uwzględniając przedstawione okoliczności, Sąd orzekł, jak w pkt. 1 i 2 wyroku, gdyż powód nie udowodnił, aby zaistniały przesłanki do stwierdzenia nieważności zaskarżonych uchwał, ewentualnie ich uchylenia. Dodać w tym miejscu nadto należy, iż zarzucany brak uzyskania wymaganej większości udziałów przy głosowaniu nad uchwałami powinien w istocie stanowić przesłankę do wystąpienia z żądaniem ustalenia nieistnienia uchwał, a nie stwierdzenie ich nieważności.

6.1. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 3 k.p.c.