

*Sygn. akt IC 2497/13*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 maja 2014 r.

**Sąd Okręgowy w Świdnicy I Wydział Cywilny**

w składzie:

**Przewodniczący: SSO M. Wurm – Klag**

**Protokolant: Justyna Malczyk**

**po rozpoznaniu w dniu 26 maja 2014 r. w Świdnicy**

**sprawy z powództwa A. C.**

**przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w Ś. przy ulicy (...)**

**o uchylene uchwał**

**oddala powództwo.**

Sygn. akt *IC 2497/13*

## UZASADNIENIE

Powód A. C. wniósł o uchylene trzech uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ś.:

- nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie drzwi wejściowych wykonanych z otworu okiennego od frontu budynku do lokalu użytkowego nr (...), należącego do J. M.,
- nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na wymianę stolarki okiennej w lokalu nr (...),
- nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na uzupełnienie elewacji budynku i jej pomalowanie.

Powód podał, że powyższe uchwały były zredagowane przez J. M. i sam autor zbierał pod nimi podpisy. W głosowaniu nie wzięło udziału dwóch właścicieli lokali, w tym powód. O istnieniu powyższych uchwał powód dowiedział się z pisma Miejskiego Zarządu (...). Zdaniem powoda, Wspólnota podjęła zaskarżone uchwały z naruszeniem przepisów ustawy o własności lokali. Powód zarzucał, że art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali jednoznacznie stanowi, że tylko zarząd wspólnoty jest delegowany do indywidualnego zbierania głosów i podpisów pod uchwałami. Ponadto zarzucał, że dwóm współwłaścicielom uniemożliwiono wzięcie udziału w głosowaniu nad uchwałami i że w dniu 7 marca 2013 r. odbyło się coroczne zebranie Wspólnoty i w porządku zebrania nie były ujęte ww. uchwały.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) (...) w Ś. wniosła o oddalenie powództwa.

Swoje stanowisko uzasadniała tym, że podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonanego przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylene przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść, ale niedopełnienie ustawowego obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści uchwały podjętej w tym trybie nie ma wpływu na jej skuteczność. Pozwana uważała, że jeśli właściciele lokali zbiorą głosy pod uchwałą i zostanie ona podjęta, gdyż oddali za nią głos właściciele, którzy w sumie

mają większość udziałów we własności nieruchomości wspólnej, a pozostali właściciele nie zostaną powiadomieni o podjęciu tej uchwały, to podlega ona wykonaniu. Jeśli natomiast któryś z niepowiadomionych właścicieli lokali wniesie później w terminie 6 tygodni od dnia, w którym dowiedział się o tej uchwale pozew o jej uchylenie, to uchwała będzie mogła zostać uchylona przez sąd wtedy, gdy wykazanie zostanie, że zbieranie głosów przez osoby nieuprawnione miało wpływ na treść uchwały. Powód nie wykazał, aby uchylenie jakie zaszło przy podejmowaniu zaskarżonych uchwał miało wpływ na ich treść. Za uchwałą oddanych zostało ponad 82,10% głosów, co oznacza, iż okoliczność, że niegłosujący nie wypowiedzieli się jest bez znaczenia. Gdyby w głosowaniu wzięli udział wszyscy członkowie wspólnoty, to i tak uchwała zostałaby podjęta, nawet przy założeniu, że niebiorący udziału głosowaliby przeciwko niej. Niedopełnienie ustawowego obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów nie ma wpływu na skuteczność uchwały, gdyż w tym trybie uchwała zapada z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu większości.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...)w Ś.podjęła uchwały nr (...), (...)i (...)w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 9 października 2013 r. Uchwała nr(...)dotyczyła wyrażenia zgody na utworzenie drzwi wejściowych do lokalu użytkowego nr (...)należącego do J. M.. Zgodnie z tą uchwałą, otwór drzwiowy zostanie wykonany

z otworu okiennego od frontu budynku. Prace zostaną wykonane na koszt J. M.zgodnie z projektem budowlanym i zaleceniem konserwatora zabytków. Natomiast uchwała nr (...)dotyczyła wyrażenia zgody na wymianę stolarki okiennej w lokalu nr (...)należącym do J. M.na koszt J. M.. Z kolei uchwała nr (...) dotyczyła wyrażenia zgody na uzupełnienie elewacji budynku oraz pomalowanie elewacji na naturalny kolor kamienicy. Również w tym wypadku prace miały zostać wykonane na koszt J. M.. Powyższe uchwały zostały podjęte większością głosów właścicieli lokali, reprezentujących 82,10% udziałów. Żaden z właścicieli nie głosował przeciwko uchwale, natomiast dwóch właścicieli z udziałem wynoszącym w sumie 17,9%, w tym powód, nie brali udziału w głosowaniu. Pismem Miejskiego Zarządu (...) w Ś.z dnia 28 października 2013 r. powód został powiadomiony o treści podjętych uchwał.

(dowód: uchwały nr (...), (...)i (...) z dnia 09.10.2013 r., k. 6 – 8; zawiadomienie o treści uchwały z 28.10.2013 r., k. 9)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo należało oddalić.

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity - Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) 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 albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

Cytowany wyżej przepis nie czyni żadnego rozróżnienia pomiędzy uchwałami z punktu widzenia dopuszczalności ich zaskarżenia do sądu, a zatem uprawnia właściciela lokalu do wystąpienia z powództwem przeciwko każdej z nich, tj. bez względu na to, czy ma charakter pozytywny, negatywny, jest sprzeczna z prawem, czy też narusza zasady zarządu nieruchomością, bądź w inny sposób narusza interes skarżącego. Powództwo z art. 25 ust. 1 u.w.l. prowadzi do wyeliminowania podjętej uchwały z obrotu prawnego.

Zdaniem Sądu, powód nie wykazał, aby zaskarżone uchwały były sprzeczne z przepisami prawa, naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszały jego interesy, co pozwalałoby na ich uchylenie na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Ustawodawca, wskazując w art. 23 u.w.l., że do podjęcia uchwały potrzebna jest większość głosów liczona wg wielkości

udziałów, kierował się względami racjonalnymi, koniecznością ustalenia takich wymogów, które nie sparaliżują działania wspólnot mieszkaniowych.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu powoda, że tylko zarząd jest delegowany do indywidualnego zbierania głosów, Sąd jest zdania, że podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów, dokonanego przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść. Rację ma powód, twierdząc, że przedmiotowe uchwały podjęte zostały z naruszeniem ustawowej procedury, gdyż uprawnienie do zbierania głosów ma tylko zarząd (art. 23 u.w.l.), jednakże zdaniem Sądu, nie zaszyły okoliczności uzasadniające przyjęcie możliwego wpływu tego uchybienia formalnego na treść uchwały.

Odnosząc się do zarzutu powoda, że dwóm właścicielom lokali mieszkalnych uniemożliwiono głosowanie nad uchwałami, stwierdzić należy, że podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała została podjęta z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość liczoną według wielkości udziałów (art. 23 ust. 1 i 2 u.w.l.). Nieprzedstawienie tekstu uchwały pod głosowanie pozostałych właścicieli nie mogło mieć wpływu na ocenę bytu prawnego uchwały. Gdy część członków wspólnoty wskutek zaniedbań formalnych nie głosowała, to przy oddaniu ponad 50% za uchwałą okoliczność, że niegłosujący nie wypowiedzieli się, jest bez znaczenia. Gdyby w głosowaniu wzięli udział wszyscy członkowie wspólnoty, to i tak uchwała zostałaby podjęta, nawet przy założeniu, że niebiorący udziału głosowaliby przeciwko niej. W niniejszej sprawie uchwały zostały podjęte większością głosów właścicieli lokali, reprezentujących 82,10% udziałów.

Natomiast, jeżeli chodzi o zarzut powoda, że zaskarżone uchwały nie były wymienione w porządku zebrania, Sąd uznał, że zawiadomienie o zebraniu właścicieli lokali nie musi koniecznie zawierać projektów uchwał, które mają zostać na tym zebraniu podjęte. Właściciele lokali nie są związani takimi projektami, mogą je akceptować, zmieniać lub podejmować własne uchwały.

Powód nie wykazał związku między podnoszonymi uchybieniami, do jakich doszło przy głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów, a treścią podjętych w tym trybie uchwał. Z powyższych względów powództwo należało oddalić.