

**Sygn. akt: I C 357/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Beata Grzybek
Protokolant:	sekr. sąd. Dagmara Napieraj

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2015 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa D. K.

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

o uchylenie uchwały Wspólnoty nr (...) z (...) roku

1. oddała powództwo,
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt I C 357/15**

## UZASADNIENIE

**Powód** D. K. wniósł przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O. o uchylenie uchwały nr (...) i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu podał m.in., że jest właścicielem lokalu nr (...). Dodał, że zwrócił się do pozwanej o wyrażenie zgody na podział mieszkania na dwa odrębne samodzielne lokale. Proponował, że to on będzie zbierał głosy, na co nie wyrażono zgody. Powód nie wie kto zbierał głosy oraz jaki tryb i sposób ustalono. Zarzuca jednak wadliwość podczas zbierania głosów. Podał, że Wspólnota nie wyraziła zgody na podział lokalu oraz, że zaskarżona uchwała narusza jego interesy albowiem ingeruje w jego prawo własności.

**Pozwana** Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Nadmieniła m.in., iż pozew dotyczy nieistniejącej uchwały, albowiem wspólnota poddała pod głosowanie uchwałę w proponowanej treści, ale ponieważ zabrakło większości głosów wyrażających zgodę, dlatego uchwała nie została podjęta. (k. 31 i nast.)

**Sąd ustalił, co następuje :**

Powód jest właścicielem lokalu nr (...) w nieruchomości przy ul. (...) w O.. **Niesporne**

Powód chciałby dokonać podziału lokalu na dwa mniejsze.

**(dowód :** projekt podziału i decyzje k. 13-27 )

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w O. jest wspólnotą dużą w rozumieniu ustawy o własności lokali .

**(dowód :** lista właścicieli k. 37-38)

Powód zwrócił się do Zarządu Wspólnoty o wyrażenie zgody na podział lokalu na dwa mniejsze.

W drodze indywidualnego zbierania głosów, wspólnota nie podjęła uchwały (...). (...) uchwały głosowali właściciele posiadający 57,63 % udziałów w częściach wspólnych, „za” 22,05 %, za wstrzymało się 8,31 %. W głosowaniu nie brało udziałów 12.01 %.

**(dowód :** uchwałą z listą k.44 - 46)

Pismem z dnia (...) r. Zarząd zawiadomił powoda w jaki sposób właściciele oddali swoje głosy oraz, że uchwała nie została przyjęta do realizacji. **(dowód :** pismo k. 47 )

### **Sąd zważył, co następuje :**

Powództwo jest niezasadne.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze 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.

Zasadniczą kwestią wymagającą wyjaśnienia było ustalenie, czy skarżona uchwała nr (...) w ogóle istnieje.

Zgodnie z art. 23. 1. stawy j.w. „ 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.

2. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos...”

W niniejszej sprawie „przeciwko” przedstawionemu projektowi uchwały w drodze głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów, opowiedzieli się właściciele, którym przysługuje się 57,63 % udziałów. „Za „ było jedynie 22,05 %.

Tym samym uchwała nie została podjęta. Konsekwencją czego jest to, że nie podlega wykonaniu (realizacji) o czym powód został przez wspólnotę zawiadomiony.

Skoro więc nie ma przedmiotu zaskarżenia – uchwała skarżona nie istnieje. Tym samym brak jest substratu zaskarżenia, a to oznacza, że powództwo o uchylenie nieistniejącej uchwały jest niezasadne i jako takie podlegało oddaleniu.

Zbędne tym samym stało się przeprowadzanie dowodów na okoliczność kto zbierał głosy i czy miałyby to wpływ na wynik głosowania, albowiem powyższe miałyby znaczenie, gdyby podjęta została uchwała, z której treścią powód nie zgadzałby się. W niniejszej sprawie nie ma uchwały, tym samym zbędne jest ustalanie czy wystąpiły nieprawidłowości przy jej podejmowaniu i jaki to miało ostatecznie wpływ na nią bezpośrednio.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc.