

Sygn. akt I C 1156/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Irena Żarnowska-Sporysz

Protokolant: prot. Przemysław Król

po rozpoznaniu w dniu 5 czerwca 2017 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **H. Z.**

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

o uchylenie, stw. nieważności, ustalenie nieistnienia uchwał

I. uchyła uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w O.,

II. zasądza od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w O. na rzecz powódki H. Z. kwotę 200 (dwieście) zł tytułem zwrotu kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 1156/16

## UZASADNIENIE

**Powódka H. Z.** w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w O. zaskarżyła uchwałę nr (...)z dnia 18 lutego 2016 r domagając się stwierdzenia jej nieważności.

Zaskarżonej uchwale zarzuciła, że została podjęta pomimo, iż nie była objęta wcześniej ustalonym porządkiem obrad, ponadto zdaniem powódki nie wiadomo czy uchwała ta została rzeczywiście głosowana i czy została przegłosowana. Ponadto treść zaskarżonej uchwały jest niejednoznaczna.

**Pozwana Wspólnota** wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Podniosła, iż przedmiotowa uchwała została przegłosowana zdecydowaną większością głosów a zawiadomienie o terminie zebrania na dzień 18 lutego 2016 r. wraz z porządkiem obrad i wszystkimi dokumentami związanymi z przedmiotem obrad, zostały przekazane powódce przez jej pełnomocnika T. K.. Zatem powódka wiedziała o terminie zebrania Wspólnoty, miała możliwość zapoznania się z jego porządkiem obrad oraz z dokumentami , które były przedmiotem obrad zebrania. Wyjaśniła, iż w trakcie zebrania , na którym nieobecna była powódka , na wniosek właścicieli lokali poddana została pod głosowanie uchwała (...), która nie była objęta ustalonym wcześniej porządkiem obrad. Podniosła, iż nieobecność powódki na zebraniu jak i zarzuty formalne nie mogła mieć wpływu na treść zaskarżonej uchwały. Wyjaśniła, iż podejmując sporna uchwałę, Wspólnota kierowała się przede wszystkim dobrem i interesem jej członków , która już od dawna boryka się z problemem gromadzenia odpadów komunalnych i psującej się żywności w mieszkaniu należącym do powódki przez jej brata T. K..

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

Powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w O., w którym to budynku znajduje się pozwana Wspólnota.

Lokal powódki na zasadzie służebności dożywnotnej zajmuje jej 70 – letni brat T. K.. Powódka natomiast na stałe mieszka w G. i tylko 2 razy w roku odwiedza brata.

W dniu 18 lutego 2016 r. odbyło się coroczne zebranie WM na którym to zebraniu oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęta została uchwała (...) w sprawie udzielenia J. U. pełniącemu funkcję zarządcy nieruchomości wspólnej - pełnomocnictwa do wniesienia sprawy sądowej przeciwko zamieszkującemu w lokalu (...) T. K..

Powodem uchwalenia w/w uchwały było zbieranie i magazynowanie w mieszkaniu przez T. K. rzeczy powodujących powstawanie fetoru oraz rozprzestrzenianie się robactwa i przemieszczanie się do innych sąsiednich lokali ciągami wentylacji co czyniło uciążliwym ponad normę korzystanie z lokali. Dotychczasowe działania podejmowane przez Wspólnotę oraz instytucje takie jak Urząd Miasta oraz Sanepid nie przyniosły bowiem poprawy stanu rzeczy.

Przedmiotowa uchwała nie była objęta ustalonym wcześniej porządkiem obrad, który to porządek jak i zawiadomienie o zebraniu pozwana doręczyła powódce za pośrednictwem jej brata T. K. w dniu 1 lutego 2016 r. Uchwała ta została poddana pod głosowanie na wniosek właścicieli lokali uczestniczących w zebraniu wspólnoty w dniu 18 lutego 2016 r. i skierowana została do dalszego głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów wobec braku wymaganego quorum na zebraniu. Zbieraniem głosów zajął się zarządca. Ostatecznie za uchwałą zagłosowało 34 właścicieli lokali posiadających 80,36% udziałów w nieruchomości wspólnej. Powódka nie uczestniczyła w zebraniu w dniu 18 lutego 2016 r. jak i nie głosowała w przedmiocie uchwały. W zebraniu nie uczestniczył także jej brat T. K., pomimo, iż na podstawie pełnomocnictwa z dnia 2 listopada 2006 r. był upoważniony przez powódkę do reprezentowania jej przed Wspólnotą i podejmowania za nią uchwał.

Protokół z zebrania Wspólnoty z dnia 18 lutego 2016 r. powódka odebrała w dniu 5 kwietnia 2016 r.

**Dowód:** protokół zebrania z dnia 18.02.2016 r. wraz z potwierdzeniem odbioru przez powódkę , k. 3-5; pełnomocnictwo z dnia 2.11.2006 r., k. 36; uchwała nr (...) z dnia 18.02.2016 r., k.37; potwierdzenie odbioru rozliczenia rocznego i materiałów na zebranie z dnia 1.02.2016 r., k. 38; wyrok WSA w Krakowie z dnia 20.10.2015 r., sygn.. II SA/Kr 5887/17 wraz z uzasadnieniem, k. 39-50; lista osób uczestniczących w zebraniu WM w dniu 18.02.2016 r., k. 68-70; lista z głosowania nad uchwałą nr (...) z dnia 18.02.2016 r., k. 71-73; karty do głosowania, k. 81-115; przesłuchanie powódki, k. 121; przesłuchanie przedstawiciela strony pozwanej J. U., k. 121-122

Brat powódki T. K. po doręczeniu mu zawiadomienia o zebraniu w dniu 18 lutego 2016 r., powiadomił powódkę o terminie zebrania i porządku obrad. Gdyby powódka wiedziała, że na zebraniu będzie głosowana uchwała (...) przyjechałaby na to zebranie, gdyż uchwała ta dotyczyła bezpośrednio jej spraw. Gdyby uczestniczyła w tym zebraniu chciałaby wytłumaczyć właścicielom lokali, że zachowanie jej brata im nie zagraża, zwłaszcza tym, którzy mieszkają w innych, niż on klatkach schodowych. O uchwale powódka dowiedziała się dopiero z zawiadomienia z dnia 5 kwietnia 2016 r.

**Dowód:** przesłuchanie powódki, k. 121

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach niniejszej sprawy, których prawdziwość i wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu.

Nadto stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zeznań powódki i przedstawiciela strony pozwanej. Zeznania w/w osób zasługiwały na wiarę, rozpatrywane z pozostałym materiałem dowodowym, okazały się logiczne i spójne.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy wyjaśnić, że stosownie do treści art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1892) (dalej jako: "ustawa 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. Powództwo to 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 (art. 25 ust. 1a).

W niniejszej sprawie należało rozważyć czy zachodziły przesłanki do wyeliminowania z obrotu prawnego uchwały zakwestionowanej przez powódkę. Z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika, że istnieją cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób, przy czym każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia.

Analizując te przesłanki wyjaśnić wpieryw należy, że niezgodność z przepisami prawa oznacza przede wszystkim sprzeczność uchwały z przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali, jak również niezgodność z innymi przepisami prawa bezwzględnie obowiązującymi.

Niezgodność z umową właścicieli lokali oznacza natomiast sprzeczność z umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Odnosnie z kolei naruszenia przez uchwałę interesu właściciela wyjaśnić należy, że praktycznie każda uchwała zobowiązująca jednego z członków wspólnoty mieszkaniowej lokali do jakichkolwiek działań w jakiś sposób narusza jego interesy. Funkcją art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali jest więc przeciwdziałanie formalnie zgodnym z prawem działaniom większości członków wspólnoty, którym nie sposób przypisać cechy racjonalności (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 6 marca 2015 r., sygn. akt I ACa 854/14, LEX nr 1665780). Naruszenie interesu właściciela stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego, co powoduje, że niemożliwe jest opracowanie katalogu uchwał, które mogą być uznane za naruszające interes właściciela w każdym czasie.

Jak wskazano wyżej, podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Sąd analizując powyższą przesłankę powinien więc mieć przede wszystkim na uwadze cel wspólnoty mieszkaniowej, tj. utrzymanie nieruchomości w stanie co najmniej nie pogorszonym i sprawne nią zarządzanie, a także celowość, rzetelność i gospodarność podjętej uchwały.

Analizując zarzuty podniesione przez powódkę w szczególności należało odnieść się do tego zarzutu formalnego, który dotyczył podjęcia zaskarżonej uchwały, mimo że nie była ona wymieniona w porządku obrad doręczonym właścicielom lokali. Charakter postawionego zarzutu wskazuje na to, że powódka pragnie wyeliminować z obrotu uchwałę poprzez jej uchylenie (choć w pozwie żądała stwierdzenia jej nieważności).

Wyjaśnić należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych zgodnie przyjmuje się, że zarzuty formalne dotyczące procedury podjęcia uchwały mogą stanowić podstawę jej uchylenia wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na jej treść (wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 26 maja 2014 r., sygn. akt. I ACa 1471/13, LEX nr 1496112 i z dnia 13 maja 2014 r., sygn. akt VI ACa 1420/13, LEX nr 1483880; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 17 stycznia 2013 r., sygn. akt I ACa 786/12, LEX nr 1267235; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., sygn. akt IV CKN 1351/00, OSNC 2004/3/40).

Art. 32 ustawy o własności lokali, przewiduje, iż zarząd lub zarządca mają obowiązek zawiadomić na piśmie każdego właściciela lokalu o zebraniu właścicieli co najmniej na tydzień przed terminem tego zebrania (ust. 1) podając jednocześnie dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad oraz treść zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali w wypadku gdy taka zmiana jest zamierzana (ust. 2). Zgodnie poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy - właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały także wykraczające poza te projekty lub je zmieniać (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2007 r., sygn. akt II CSK 370/06, LEX 271507). W świetle bowiem art. 32 ustawy nie ulega wątpliwości obowiązek zarządu powiadomienia wszystkich właścicieli lokalu o zebraniu wspólnoty i o porządku obrad, jednak ustawa nie wskazuje sankcji za naruszenie tego obowiązku, a treść przepisu art. 25 ust. 1 nie daje podstaw do wykładni, według której w każdym przypadku niepełnego porządku obrad, lub rozszerzenia tego porządku w toku zebrania, uchwała powinna być uchylona. Wyprowadzanie z art. 32 ustawy w związku z art. 25 ust. 1 ustawy bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały z powodu wadliwego porządku obrad jest nieuzasadnione, a nawet mogłoby źle służyć wspólnotom mieszkaniowym w razie konfliktu interesów, uniemożliwiając im sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną. Oznacza to zatem, że generalnie członkowie wspólnoty są uprawnieni do podjęcia uchwały, mimo niewskazania jej w porządku obrad jeżeli to uchybienie nie ma wpływu na wynik głosowania.

Podkreślić jednak należy iż zasadą jest, wynikającą z treści art. 32 u.o.w.l obowiązek podania w porządku zebrania treści uchwał, które mają być na nim podjęte.

Złamanie tej zasady nie powoduje z definicji nieważności podjętej uchwały, ale tylko wtedy gdy takie uchybienie nie miało wpływu na wynik głosowania. To jednakże na łamiącym tę zasadę spoczywa ciężar dowodu, że uchybienie przepisom – w tym przypadku niepodanie w porządku obrad określonej uchwały nie miało wpływu na wynik głosowania. Tymczasem na te okoliczności pozwana wspólnota nie wniosła żadnych dowodów poprzestając na suchym stwierdzeniu, że nie ma zakazu podejmowania uchwał nie wskazanych w porządku obrad.

W ocenie Sądu w/w stanowisko dotyczyć może uchwał o charakterze ogólnym mniej zasadniczym. Zaskarżona uchwała natomiast dotyczyła najistotniejszych praw związanych z lokalem jednego członka wspólnoty, w tym przypadku powódki bo uprawnia ona zarządcę do wystąpienia do sądu o sprzedaż licytacyjną tego lokalu. Gdyby więc w porządku obrad podano treść tej uchwały powódka niewątpliwie wzięła by w nim udział miałaby ona możliwość przedstawienia swoich racji, udowodnienia, że zachowanie jej brata nie zagraża członkom wspólnoty oraz przedstawienia propozycji zmierzających do polubownego rozwiązania zaistniałego problemu. Podjęto jednak uchwałę która dotyczyła prawa właściciela lokalu nieobecnego na zebraniu – uniemożliwiając mu tym samym zajęcie stanowiska w sprawie co jest sprzeczne z dobrym obyczajem i wręcz zasadami współżycia społecznego. Nie można oprzeć się wrażeniu, że wykorzystano nieobecność właściciela lokalu aby szybko i bez wdawania się w dyskusje załatwić sprawę jego mieszkania.

Z tych przyczyn Sąd uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie, dlatego konieczne było uchylenie w całości uchwały pozwanej wspólnoty mieszkaniowej nr (...) z dnia 18 lutego 2016 r.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w punkcie drugim wyroku Sąd wydał na podstawie art. 98 § 1 zgodnie z zasadami odpowiedzialności za wynik procesu i kosztów celowych. W rezultacie, pozwana jako strona przegrywająca niniejsze postępowanie w całości jest zobowiązana zwrócić powódce koszty procesu, na które składają koszty opłata od pozwu w wysokości 200 zł.