

Sygn. akt *I ACa 1200/18*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia: Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga

Sędziowie: Małgorzata Goldbeck-Malesińska

Maciej Rozpędowski

Protokolant: st.sekr.sąd. Sylwia Woźniak

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. B. (1)**

przeciwko **Wspólnocie (...) ul. (...) w S.**

o stwierdzenie nieważności uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Koninie

z dnia 12 września 2018 r. sygn. akt I C 73/18

**oddala apelację**

Małgorzata Goldbeck – Malesińska Małgorzata Mazurkiewicz- Talaga Maciej Rozpędowski

**Sygn. akt I ACa 1200/18**

## UZASADNIENIE

**Zaskarżonym wyrokiem** z 12 września 2018 r. Sąd Okręgowy w Koninie oddalił powództwo A. B. (1) przeciwko Wspólnocie (...) przy ul. (...) w S. o stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) z 24 kwietnia 2014 r. Wspólnoty (...) w S. przy ul. (...)

**Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych.**

Pozwana wspólnota powstała z chwilą wyodrębnienia się pierwszego lokalu 14 marca 2013 r. W akcie notarialnym przy sprzedaży tego lokalu nie określono sposobu zarządu nieruchomością. Również w terminie późniejszym właściciele nieruchomości nie wybrali Zarządu. Czynności zarządcy tej wspólnoty wykonywał M. K.. Pełnił on jednocześnie funkcję kierownika Miejskiego (...) w S. (dalej (...)), który to zarządzał budynkiem przed wyodrębnieniem się pierwszego lokalu w tej nieruchomości, a po powstaniu Wspólnoty działał w imieniu Gminy Miejskiej w S. - właściciela lokali nr (...).

Powód z żoną są współwłaścicielami lokalu nr (...) przy ul. (...).

24 kwietnia 2014 r. odbyło się zebranie pozwanej. Powód z żoną brali w nim udział. Zgodnie z punktem 6 porządku obrad wspólnota miała podjąć uchwałę w sprawie wykonania przyłącza gazowego do nieruchomości. Organizatorem zebrania i jednocześnie jego przewodniczącym wybrany został M. K.. Wyjaśnił on, że poczyniono pierwsze kroki w celu wykonania przyłącza gazu ziemnego do nieruchomości i zastąpienia w ten sposób kotłowni w budynku. Dodał, że Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. wstrzymał użytkowanie pomieszczeń kotłowni. M. K. przedstawił też koszty wykonania nowego przyłącza gazowego i podkreślił, że koszty związane z instalacją dla poszczególnych lokali ponoszą ich właściciele.

Na zebraniu tym pozwana wspólnota podjęła uchwałę nr(...). W jej pkt. 1 wyraziła zgodę na przyłączenie nieruchomości do sieci gazowej m. S., na wykonanie projektu i na wykonanie wewnętrznej instalacji gazowej w budynku. W pkt. 2 ww. uchwały upoważniła pełniącego obowiązki zarządcy wspólnoty ( (...) w S.) do przeprowadzenia przetargu, negocjacji lub innej formy wyboru wykonawców, pełnienia funkcji inwestora zastępczego, dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz do zawarcia stosownej umowy wykonawczej. W pkt. 3 uchwały upoważniła (...) w S. do wydania na poczet prac środków zgromadzonych na funduszu remontowym w wysokości niezbędnej do wykonania prac. Zgodnie z pkt. 4 uchwała wchodziła w życie z dniem jej podjęcia.

### **Sygn. akt I ACa 1200/18**

Za podjęciem uchwały swój głos oddali właściciele lokali nr: (...) (H. B. - 8,91% udziałów), 8 (A. O. - 6,94%), 10 (M. O. - 8,71%) oraz lokali o nr (...), stanowiących własność Gminy S. (32,11% udziałów). Przeciw uchwale głosowali właściciel lokalu nr (...) (H. M. - 7,16%) oraz lokalu nr (...) (powód z żoną - 9,23%). Właścicielka lokalu nr (...) (Z. Ś. - 8,71%) wstrzymała się od głosu. Na zebraniu nie byli obecni przedstawiciele lokalu nr (...) (9,08%) oraz 4 (9,15%). Zgodnie z wielkością udziałów poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej głosów za podjęciem uchwały było razem 56,67%, głosów przeciwko uchwale było 16,39%, a wstrzymujących się 8,71%. Uchwała została podjęta większością głosów - 56,67%.

26 maja 2014 r. A. B. (2) pozwem wniesionym do Sądu Rejonowego w Koninie Wydziału Zamiejscowego w S. wniósł o uchylenie tej uchwały. W uzasadnieniu pozwu wskazał, że stoi ona w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa, narusza przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Powód zarzucił, że nad uchwałą nie głosowali właściciele lokalu nr (...) oraz właścicielka lokalu nr (...) z uwagi na nieobecność. Zdaniem powoda, za uchwałą nie opowiedziała się większość właścicieli lokali. Nadto osoby, które głosowały przeciw uchwale nie wyrażają zgody na podłączenie gazu ziemnego z sieci gazowej do swych mieszkań i tym samym będą korzystać z gazu płynnego w butlach gazowych. Powód zarzucił również błędy na druku listy do głosowania, ponieważ w części tytułowej widnieje informacja, że lista ta dotyczy Wspólnoty (...) przy ul. (...), a także błędy w numeracji lokali. Dalej sprawa została przekazana do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Koninie w sprawie o sygn. akt I C 716/14. Postanowieniem z 18 sierpnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Koninie zabezpieczył roszczenie pozwu przez wstrzymanie wykonania uchwały do chwili zakończenia postępowania. W tym czasie podejmowano próby wyłonienia Zarządu Wspólnoty (...), lecz na zwoływanych wówczas zebraniach wspólnoty od października do grudnia 2014 r. nie podjęto uchwały o wyborze zarządu. Powód wysyłał liczną korespondencję do organów administracji państwowej i samorządowej, a także do Prokuratury Rejonowej skarżąc się na bezprawne, działania M. K., który zdaniem powoda podejmował się realizacji projektu przyłączenia nieruchomości do nowej instalacji gazowej niezgodnie z przepisami prawa i wbrew woli członków wspólnoty - właścicieli lokali mieszkalnych. Sąd Okręgowy w Koninie 26 listopada 2014 r. zobowiązał powoda do wskazania organu uprawnionego do reprezentowania wspólnoty pod rygorem zawieszenia postępowania. Z uwagi na

### **Sygn. akt I ACa 1200/18**

niewywiązanie się przez powoda z tego obowiązku, Sąd Okręgowy w Koninie postanowieniem z 20 stycznia 2015 r. zawiesił postępowanie w sprawie. Uchwałą nr (...) z 21 stycznia 2015 r. właściciele lokali przy ul. (...) w S. wybrali zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej. Ostatecznie postanowieniem z 25 marca 2016 r. sąd umorzył postępowanie z uwagi na treść art. 177 § 1 pkt. 6 k.p.c., ponieważ wniosek o podjęcie zawieszono postępowania nie został zgłoszony w ciągu roku od daty postanowienia o zawieszeniu (k.96). Postanowienie to uprawomocniło się 8 kwietnia 2016 r.

W styczniu 2018 r. powód zwrócił się do zarządu wspólnoty o wydanie kopii uchwały o powołaniu nowego zarządu, która została mu wówczas udostępniona. Następnie powód 18 stycznia 2018 r. wniósł do tutejszego sądu pozew o uchylenie ww. uchwały.

### ***W ocenie Sądu Okręgowego, powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.***

Strony postępowania nie były sporne co do kwestii uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej nr (...) w sprawie wykonania przyłącza gazowego do nieruchomości przy ul. (...). Z zebranych w toku sprawy ich oświadczeń wynikało, że kwestionowana uchwała nie została w żadnym stopniu zrealizowana. Co więcej, zarząd wspólnoty stoi na stanowisku, że o ile będzie wola właścicieli lokali to zarząd przygotowuje nową, zgodną z prawem i wymogami technicznymi, uchwałę w sprawie przyłączenia gazu do nieruchomości.

Nie zmienia to jednak tego, że żądanie powoda nie mogło zostać uwzględnione. Po pierwsze, minął ustawowy termin wzruszenia takiej uchwały w drodze powództwa z art. 25 ustawy o własności lokali. Po drugie, brak było jakichkolwiek podstaw do uwzględnienia powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały w oparciu o art. 189 k.p.c.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do terminu zaskarżenia uchwał opartych na dyspozycji art. 25 ustawy o własności lokali to zgodnie z tym przepisem właściciel lokali może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jej interesy. Powództwo, o którym mowa może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów. Powód uchybił terminowi zaskarżenia przedmiotowej uchwały. Uchwała nr 2/2014 została podjęta 24 kwietnia 2014 r. Pierwotnie powód zaskarżył uchwałę do Sądu Rejonowego w Koninie Wydziału Zamiejscowego w S. w sprawie o sygn. (...) w ustawowo przepisany termin, lecz postępowanie to na skutek niewskazania przez powoda organu uprawnionego do reprezentowania pozwanej Wspólnoty uległo zawieszeniu i ostatecznie po roku umorzeniu na skutek „bezczywności”. Zupełnie gołosłowne należało uznać wyjaśnienia

### ***Sygn. akt I ACa 1200/18***

powoda co do pozostawiania przez niego przez ten okres w błędzie co do osoby uprawnionej do reprezentowania wspólnoty, ponieważ nowy zarząd wybrany został już 21 stycznia 2015 r. a więc wtedy gdy termin zawieszenia postępowania w sprawie o sygn. akt (...) w istocie dopiero rozpoczął swój bieg. Tak więc powód nie tylko nie dochował rocznego terminu na wystąpienie ze stosownym wnioskiem o podjęcie pierwotnego postępowania (co mogło uniemożliwić umorzenie postępowania), ale również wystąpił z niniejszym powództwem dopiero po upływie prawie 2 lat od chwili umorzenia postępowania w sprawie o sygn. (...).

Z uwagi zatem na upływ terminu zaskarżenia uchwały z art. 25 u.w.l. ewentualne rozważenia zasadności niniejszego powództwa winno nastąpić pod kątem art. 189 k.p.c. na podstawie zarzutów powoda co do treści uchwały sformułowane w piśmie z 24 lutego 2018 r. (k. 15-16). Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Powód nie wykazał interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia spornej uchwały pozwanej Wspólnoty. Uważna lektura uzasadnienia pozwu przekonuje, że interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. nie został nawet przez powoda zdefiniowany. Z kolei z treści pisma powoda, w którym zmienił żądanie pozwu wynikać mogło jedynie, że interes prawny w zaskarżeniu uchwały podyktowany jest upływem ustawowego terminu do jej zaskarżenia (k.39). Przy ocenie interesu prawnego w

wytoczeniu niniejszego powództwa znamionem okazały się również twierdzenia pozwanej, która w istocie stała na stanowisku, że może przygotować projekt nowej uchwały regulującej wykonanie przyłącza do sieci gazowej zgodnego z prawem i wymogami technicznymi inwestycji.

Przyjmując jednak, że interes prawny powoda w wytoczeniu niniejszego powództwa wynika z faktu jego członkostwa we wspólnocie mieszkaniowej, a także mając na uwadze obowiązek sądu poddania zaskarżonej uchwały kontroli i ocenie jej ważności jako czynności prawnej (zob. art. 58 k.c. w zw. z art. 25 ust.1 u.w.l. - według poglądu Sądu Najwyższego wyrażonego w uzasadnieniu wyroku z 4 sierpnia 1992 r. I CRN 113/92 - OSNC 1993 r. nr 5, poz. 86), koniecznym staje się odniesienie do podnoszonej przez powoda wadliwości uchwały nr 2/2014. Powód nie ma racji wskazując jakoby uchwała wymagała zgody wszystkich właścicieli lokali na jej podjęcie. Zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 - tekst jednolity) przepisy o współwłasności zawarte w kodeksie cywilnym i w kodeksie postępowania cywilnego mają zastosowanie tylko wówczas, gdy liczba wyodrębnionych lokali jest mniejsza niż 7. Ze zgromadzonych w niniejszej sprawie dokumentów wynika, że liczba ta jest jednak większa niż 7, co oznacza, że pierwszeństwo mają przepisy niniejszej ustawy, zaś przepisy k.c. tylko w zakresie nią nie uregulowanym (art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali). W konsekwencji decyzje w istotnych sprawach Wspólnoty podejmowane są w trybie uchwał zapadających większością głosów

### ***Sygn. akt I ACa 1200/18***

liczoną udziałami we wspólnej nieruchomości, nie wymagają zaś, jak chce powód, jednomyślności wszystkich właścicieli (zob. 23 ust. 2 u.w.l.). W realiach sprawy uchwała została podjęta większością głosów liczoną według wielkości udziałów, a więc w sposób prawidłowy i zgodny z prawem. Nawet w sytuacji gdyby nieobecni właściciele lokalu nr (...) głosowali przeciw uchwale to i tak byłaby ona podjęta większością głosów. Nadto na sposób uchwalenia powyższej uchwały nie miał wpływu fakt, że zwołaniem zebrania i jego organizacją zajął się w istocie „nieuprawniony zarządca” (tu: (...) w S.), ponieważ nad uchwałą głosowali właściciele lokali w sposób przewidziany ustawą. (...) w S. nie podejmował czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością, wobec tego nie była potrzebna ewentualna uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (zob. art. 22 ust. 2 u.w.l.). Podejmowanie się określonych czynności przez (...) w S. wobec pozwanej nie miało i tak żadnego wpływu na treść podjętej uchwały przez właścicieli. W sytuacji gdy właściciel lokalu nie zaskarży uchwały w terminie, nie daje mu to co do zasady dodatkowej możliwości stwierdzenia jej nieważności na podstawie art. 189 k.p.c. Podobnie właściciele lokali nie są ograniczeni w możliwości zmiany treści wcześniej podjętej uchwały, a zmiana odbywa się na zasadach ogólnych „rządzących” podejmowaniem uchwał.

***W apelacji od powyższego wyroku powód zaskarżył go w całości*** zarzucając błąd w ustaleniach faktycznych będących podstawą orzeczenia polegający na tym, że Sąd I instancji niedokładnie zapoznał z całym materiałem dowodowy zgromadzonym w aktach sprawy przez co dokonał ustaleń sprzecznych z materiałem dowodowym nie uwzględniając jednocześnie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy i dokonał dowolnej interpretacji zgromadzonych w sprawie dowodów. Na tej podstawie skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uznanie powództwa wniesionego przez powoda w sprawie ustalenia nieistnienia kwestionowanej uchwały, który to pozew popiera pozwana Wspólnota Mieszkaniowa.

***W odpowiedzi na apelację pozwana poparła apelację w całości i wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku.***

***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.***

Apelacja jest bezzasadna.

Ustalenia dokonane w pierwszej instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Chybiony jest podniesiony w apelacji zarzut błędu w tych ustaleniach.

### **Sygn. akt I ACa 1200/18**

Zgodzić się należy z poglądem, iż sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały wspólnoty ma charakter zawity, a po upływie tego terminu uchwała podjęta z naruszeniem przepisów staje się wiążąca. Tym niemniej w szczególnych przypadkach, gdy dochodzi do naruszenia podstawowych zasad porządku prawnego, za dopuszczalne należy uznać roszczenie oparte na art. 189 k.p.c., którego skutkiem będzie wyeliminowanie z obrotu prawnego takiej uchwały. Żądanie ustalenia nieistnienia uchwały odwołuje się do konstrukcji prawnej tzw. „uchwał nieistniejących”. Tego rodzaju konstrukcja może być wykorzystywana w celu podważenia w toku postępowania sądowego obowiązywania aktów, które w istocie tworzą jedynie pozór podjęcia uchwały organu kolektywnego (np. organu osoby prawnej). Na tle Kodeksu spółek handlowych wyróżnia się (jako przykłady tzw. uchwał nieistniejących) sytuacje, w których rzekoma uchwała powzięta miałaby być przez osoby niebędące w ogóle współnikami, czy też przypadki, gdy akt swobodnego głosowania został zakłócony przez zastosowanie wobec współników przymusu fizycznego, głosowanie nie zmierzało w ogóle do podjęcia uchwały lub treść głosowanej uchwały jest niezrozumiała - nie można jej sensu ustalić na podstawie wykładni. Wreszcie za nieistniejące uznaje się uchwały, które miałyby być podjęte na zgromadzeniu zwołanym bez zachowania wymaganej procedury (poza wyjątkami przewidzianymi w ustawie) oraz jeśli zaprotokołowano uchwałę bez głosowania, wyniki głosowania zostały sfałszowane, czy też podjęto uchwałę bez niezbędnego dla jej podjęcia kworum lub głosowano (bez upoważnienia ustawowego) w sprawie nieumieszczonej w porządku obrad (wyrok SA w Szczecinie z 28 grudnia 2017 r. sygn. akt I ACa 659/17).

Powód nie wykazał, by w realiach analizowanej sprawy do naruszenia takich podstawowych zasad porządku prawnego doszło.

Nie ma znaczenia, kto przygotował projekt kwestionowanej uchwały i to, że na zebraniu 24 kwietnia 2014 r. zmieniono oznaczenie numeru uchwały (z 3 na 2), w sytuacji gdy nad uchwałą głosowali właściciele lokali w sposób przewidziany ustawą.

Podobnie, dla wykazania, że kwestionowana uchwała narusza podstawowe zasady porządku prawnego pozbawiona znaczenia jest okoliczność, że mimo zabezpieczenia przez Sąd Okręgowy w Koninie powództwa wniesionego 26 maja 2014 r. przez powoda także w sprawie niniejszej, prace nad tą uchwałą trwały, gdyż wykonano projekt przyłączenia gazu i instalacji wewnętrznej budynku.

Tak samo, podstawą do uznania, że uchwała, której ustalenia nieistnienia powód się domaga, narusza podstawowe zasady porządku prawnego nie mogą być ewentualne nieprawidłowości popełnione w trakcie postępowania toczącego się przed Sądem Okręgowym w Koninie pod sygn. akt I C 716/14, takie jak ewentualny brak pouczenia powoda.

### **Sygn. akt I ACa 1200/18**

Sąd I instancji nie popełnił błędu wskazując, że w akcie notarialnym z chwilą wyodrębnienia pierwszego mieszkania nie określono sposobu zarządu nieruchomością. Zapis, że „Prawa i obowiązki właściciela lokalu oraz zarząd nieruchomością wspólną wynika z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali/Dz. U. nr 80, poz. 388/” nie jest równoznaczny ze wskazaniem zarządu, a jedynie odesłaniem do zasad, na podstawie których ten powinien zostać wybrany.

Skarżący nie wykazał, aby podjęto uchwałę bez niezbędnego dla jej podjęcia kworum.

Zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali, czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie zgodnie natomiast z art. 22 ust. 2 ww. ustawy, do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Zgodnie z art. 23 ust. 1. ww. ustawy 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, natomiast w myśl art. 23 ust. 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. Nawet zatem przy przyjęciu, że kwestionowana uchwała dotyczyła czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, dla jej skutecznego podjęcia niezbędna była większość głosów właścicieli lokali liczona według wielkości udziałów, która została uzyskana.

Kwestionowana uchwała, wbrew poglądom skarżącego, nie ingeruje w niedopuszczalny sposób w prawa odrębnej własności lokali. Obowiązkiem właściciela jest znoszenie ingerencji w jego prawo własności m.in. w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje (art. 13 ustawy o własności lokali).

Podniesione w apelacji zarzuty i argumenty na ich poparcie nie uzasadniają zatem dokonania odmiennej od tej dokonanej przez Sąd I instancji oceny zasadności powództwa. Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny oddalił apelację na mocy art. 385 k.p.c.

Małgorzata Goldbeck-Malesińska Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Maciej Rozpędowski

--	--	--