

*Sygn. akt IC 2107/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 kwietnia 2016 r.

**Sąd Okręgowy w Świdnicy I Wydział Cywilny**

w składzie:

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

**Protokolant : Justyna Malczyk**

**po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2016 r. w Świdnicy**

**sprawy z powództwa Z. S. i J. S.**

**przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.**

**o uchylenie uchwały**

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej kwotę 417,65 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt **IC 2107/15**

## UZASADNIENIE

Powodowie Z. S. i J. S. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K. domagali się uchylenia uchwały Wspólnoty nr (...) z dnia 11 września 2015 r. w sprawie wykonania łazienki i podłączenia pionu kanalizacji sanitarnej.

W uzasadnieniu pozwu wskazali, że ich lokal mieszkalny znajduje się na III piętrze budynku Wspólnoty. W lokalu tym nie ma łazienki, nie ma podłączenia do instalacji wodnej i kanalizacyjnej. Powodowie rozpoczęli starania o wyposażenie lokalu w niezbędne instalacje. W tym celu zlecili wykonanie wstępnej koncepcji podłączenia lokalu do pionu wodociągowego i kanalizacyjnego oraz zwrócili się

z wnioskiem do Wspólnoty o wyrażenie zgody na wykonanie niezbędnych prac remontowych, deklarując jednocześnie, że pokryją wszystkie koszty remontu, zarówno w obrębie ich lokalu, jak i w częściach wspólnych nieruchomości. Wspólnota nie wyraziła zgody na wykonanie powyższych prac, nie uzasadniła swojej decyzji i nie sformułowała żadnych dodatkowych warunków, które powodowie powinni spełnić. Zdaniem powodów uchwała powinna zostać uchylona, gdyż jest sprzeczna

z przepisami prawa, tj. z art. 22 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali. Uchwała narusza również art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, gdyż odmowa podłączenia lokalu powodów do pionu kanalizacji sanitarnej uniemożliwia im korzystanie z należącej do nieruchomości wspólnej instalacji – zgodnie z jej przeznaczeniem. Uchwała narusza także interes powodów, jako członków Wspólnoty. Brak zgody na wykonanie w lokalu łazienki, jak też podłączenie do lokalu instalacji kanalizacyjnej uniemożliwia aktualnie korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, czyli na cele mieszkaniowe. Do przedmiotowego lokalu nie są przyporządkowane żadne pomieszczenia przynależne, jak łazienka, czy ubikacja. W budynku brak jest również takich pomieszczeń higieniczno – sanitarnych, z których powodowie mogliby korzystać wspólnie z innymi właścicielami lokali. Tym samym powodowie nie mogą wykorzystywać lokalu na cele mieszkalne, co istotnie ogranicza ich prawa właścicielskie. Brak zgody uniemożliwia powodom przeprowadzenie

stosownej procedury przed organami administracji architektoniczno – budowlanej w celu wykonania remontu zgodnie z przepisami prawa.

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa.

Swoje stanowisko uzasadniała tym, że w dniach od 11 września 2015 r. do 28 września 2015 r. została poddana pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała nr(...). Za uchwałą głosowali właściciele dysponujący 19,40% udziałów, a przeciwko głosowali właściciele lokali dysponujący łącznie 76,60% udziałów. Zgodnie z wolą właścicieli lokali uchwała nie została przyjęta

i o powyższym powodowie zostali powiadomieni przez Wspólnotę pismem z dnia

5 października 2015 r. Strona pozwana zarzucała, że wobec niepodjęcia uchwały powodowie nie mają legitymacji czynnej do jej zaskarżenia na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zaskarżona uchwała jest uchwałą nieistniejącą, co do której sąd mógłby rozstrzygnąć czy zachodzą przesłanki jej uchylecia. Brak jest zatem substratu zaskarżenia. Tym samym powództwo o uchylenie uchwały nr (...), która nie została podjęta, powinno być oddalone jako bezprzedmiotowe, ponieważ nie wywołuje żadnych skutków w sferze praw i obowiązków zarówno właścicieli lokali, jak i wspólnoty mieszkaniowej. Strona pozwana podniosła również, że uchylenie uchwały nr (...) (która nie istnieje) nie wywołałoby żadnego skutku

w sferze praw i obowiązków właścicieli lokali, w tym powodów, gdyż powództwo

o uchylenie uchwały wspólnoty ma na celu wyłącznie uchylenie podjętej uchwały,

a jego przedmiotem nie jest natomiast zobowiązanie pozwanej wspólnoty do określonego zachowania, dlatego też sąd nie może zobowiązać w wyroku wspólnoty do podjęcia uchwały o określonej treści, czy wymóc na niej w żaden inny sposób podjęcia w przyszłości uchwały o treści zgodnej z żądaniem powodów. Pozwana zarzuciła również, że większość członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. głosowało przeciwko uchwale nr(...) z tego względu, że lokal stanowiący własność powodów był zawsze pomieszczeniem gospodarczym – częścią strychu. Powodowie kupili od Gminy Miejskiej K. lokal składający się

z jednego pomieszczenia, który nie posiadał łazienki, kuchni ani pomieszczeń przynależnych, w których łazienka miałyby się znajdować. Lokal nr (...) jest usytuowany w tej części budynku, w której brak jest dostępu do pionów wodno – kanalizacyjnych. Proponowane przez powodów instalacje miałyby przebiegać przez cały budynek nad lokalami pozostałych członków wspólnoty. Miejsce, które powodowie chcieliby wydzielić na łazienkę i doprowadzić instalację, jak też przeprowadzić prace montażowe znajduje się przy przewodzie kominowym. Powodowie nie przedstawili żadnych ekspertyz ani nie uzyskali pozwolenia na budowę wydanego przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, które potwierdzałyby możliwość wykonania stosowanych prac zgodnie z życzeniem powodów i w świetle przepisów prawa budowlanego. Stąd też członkowie wspólnoty, mając na względzie wiek budynku (100 – letnia kamienica) i jego strukturę (drewniane stropy, które nie byłyby w stanie utrzymać obciążenia wylewanym betonem lub innymi masami bitumicznymi) zmuszeni byli głosować przeciw uchwale z obawy przed zagrożeniem dla pozostałych członków wspólnoty i części wspólnych. Mimo, że uchwała nie została podjęta, to nie można uznać, aby stanowisko strony pozwanej było sprzeczne

z przepisami ustawy o własności lokali, jak również, aby naruszało interes powodów. Powodowie nabywając lokal mieli świadomość jego przeznaczenia i warunków, jakie w nim panowały.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Powodowie są współwłaścicielami na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na trzecim piętrze – poddaszu budynku w K. przy ul. (...), składającego się z jednego pokoju o powierzchni użytkowej 19m<sup>2</sup> wraz z udziałem we wspólnych częściach budynku i prawie własności działki gruntu wynoszącym 3/100 części.

(dowód: umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w działce gruntu z 14 grudnia 2007 r., k. 4 – 6v.; treść księgi wieczystej nr (...), k. 7 – 8)

Zakład Administracji (...).

z o. o. w K. powiadomił powodów, że właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. dysponujący łącznie 76,60% udziałów głosowali przeciwko uchwale nr (...) z dnia 11 września 2015 r. w sprawie wykonania łazienki i podłączenia pionu kanalizacji sanitarnej. Powyższa uchwała nie została podjęta, gdyż za uchwałą opowiedzieli się właściciele dysponujący jedynie 19,40% udziałów, tj. powodowie i Gmina Miejska K..

(dowód: powiadomienie z 05.10.2015 r., k. 10; uchwała nr(...) z dnia 11.09.2015 r., k. 11; rzut poddasza z trasą proponowanych instalacji sanitarnych, k. 9)

Większość członków pozwanej Wspólnoty w piśmie do zarządcy z dnia 11 grudnia 2015 r. nie wyraziła zgody na przebudowę lokalu nr (...) planowanego przez powodów. Swoją decyzję uzasadniali m. in. tym, że powodowie nie przedstawili im dotychczas żadnych ekspertyz ani operatów przeprowadzonych lub potwierdzonych przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego. Większość oponentów zaskarżonej uchwały w piśmie tym postawiła pytanie, czy lokal powodów w ogóle może spełniać funkcję mieszkalną.

(dowód: pismo z dnia 11.12.2015 r., k. 22)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo należało oddalić.

W pierwszej kolejności zauważyć wypada, że uchyleniu podlegać może tylko uchwała podjęta, a więc taka, za którą głosowała ustawowa większość.

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity – Dz. U. z 2015 r. poz. 1892) 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 lokali 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.

Natomiast zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, uchwały właścicieli lokali 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.

Zgodnie z treścią wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 (I CK 336/05) uchwała podjęta z naruszeniem ustawowego wymogu większości głosów, liczonej według wielkości udziałów (art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali) w ogólnie nie stanowi wyrażenia woli zebrania współwłaścicieli, a zatem powinna być zakwalifikowana, jako nieistniejąca. Nie może być w takim przypadku mowy o uchwale podjętej niezgodnie z przepisami prawa, gdyż o niezgodności z prawem uchwały można orzekać tylko wtedy, gdy uchwała istnieje.

Sąd w pełni podziela również pogląd wyrażony w tym zakresie przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 22 stycznia 2014 r. w sprawie I ACa 1184/13 i w wyroku z dnia 21 stycznia 2015 r. w sprawie I ACa 1036/14. Uchwałą nieistniejącą jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganej większości głosów. Z uwagi na powyższe, jako w pełni uzasadniony należało uznać zarzut pozwanej, że w rozpatrywanej sprawie nie mógł mieć zastosowania przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, gdyż nie można skutecznie zaskarżyć uchwały, która nie zaistniała w obrocie prawnym.

Po poddaniu pod głosowanie przedłożonego projektu uchwały nr(...), za jego przyjęciem głosowali właściciele dysponujący 19,40% udziałów, a przeciwko głosowali właściciele lokali dysponujący w sumie 76,60% udziałów. Zgodnie z wolą właścicieli lokali, projekt uchwały nie został przyjęty. Takie stanowisko jest zgodne

z brzmieniem art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów.

W tej sytuacji, w rozpatrywanej sprawie nie może być mowy o uchwale podjętej niezgodnie z przepisami prawa lub naruszającej interes skarżącego, gdyż

o niezgodności w takim znaczeniu sąd może orzekać tylko wówczas, gdy uchwała została skutecznie podjęta. Jeśli natomiast uchwała nie uzyskała wymaganej większości głosów, to należy uznać ją za uchwałę (czynność) nieistniejącą.

W ocenie Sądu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali przewidujący możliwość zaskarżenia uchwały właścicieli lokali dotyczy tylko uchwał podjętych, to jest takich, za którymi opowiedzieli się właściciele lokali reprezentujący ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej. Zdaniem Sądu, jeśli uchwała nie istnieje, to powództwo o jej uchylenie jest bezprzedmiotowe i podlega oddaleniu. Uchwała za którą nie opowiedziało się wymagana większość jest uchwałą nieistniejącą, przy czym takie ustalenie przesądza o braku legitymacji czynnej do jej zaskarżenia na mocy art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Uchylenie uchwały, która nie została podjęta jest w oczywisty sposób bezprzedmiotowe, ponieważ nie wywołuje żadnych skutków w sferze praw i obowiązków właścicieli lokali, czy wspólnoty mieszkaniowej. Zaskarżona uchwała większości głosów właścicieli lokali bezspornie nie uzyskała.

W ocenie Sądu nie jest logiczne, a przez to uprawnione wnioskowanie, że skoro nie uzyskała większości uchwała o wyrażeniu zgody na wykonanie określonych w niej prac budowlanych to tym samym podjęta została uchwała o niewyrażeniu zgody na wykonanie tych prac. Nie znaczy to, że została podjęta tzw. uchwała negatywna

o braku wyrażenia zgody na powyższe prace, gdyż uchwała o innej treści była przedmiotem głosowania. Skoro brak jest substratu zaskarżenia, pozew o uchylenie uchwały, która nie została podjęta, zdaniem Sądu podlegał oddaleniu. Istotą podjęcia określonej uchwały jest konieczność uzyskania większości głosów głosujących. Wobec braku substratu zaskarżenia (braku uchwały o treści wskazywanej przez powodów) powództwo o uchylenie uchwały należało oddalić jako sprzeczne z treścią art. 25 ust. 1 (brak uchwały) oraz art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali (brak większości głosów za zaskarżoną uchwałą). Przyjęcie pozytywnej interpretacji przepisu art. 25 o własności lokali w stosunku do tzw. negatywnej uchwały nie byłoby dla powodów żadnym istotnym merytorycznym rozwiązaniem, gdyż w przypadku uchylenia takiej uchwały (przeciwnej wykonania określonych prac remontowych) powodowie znajdują się niejako w pozycji wyjściowej, gdyż takie uchylenie nie pozwoli nadal na wykonywanie tych prac. Uchyliłoby jedynie brak zgody nie dając jednak zgody na jej wykonanie.

Podkreślić należy charakter powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty, które ma na celu wyłącznie uchylenie podjętej uchwały tj. zniweczenie stosunków prawnych wynikających z tej uchwały, a jego przedmiotem nie jest natomiast zobowiązanie pozwanej wspólnoty do określonego zachowania, w szczególności Sąd nie może w wyroku zobowiązywać wspólnoty do podjęcia uchwały o określonej treści, czy wymóc na niej w żaden inny sposób podjęcia w przyszłości uchwały

o treści zgodnej z żądaniem powodów. Podobne stanowisko przyjął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 27 lutego 2001 r., sygn. akt V CZ 4/01.

W związku z przyjęciem, że w rozpoznawanej sprawie pozwana Wspólnota nie podjęła zaskarżonej uchwały bezcelowe okazało się rozpatrywanie zarzutów przytoczonych przez powodów w pozwie i przeprowadzanie dowodów z zeznań świadków i z przesłuchania stron ze względu na brak przedmiotu, który miałby podlegać ocenie – brak uchwały.

Z wymienionych wyżej względów powództwo zostało oddalone.

Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu z art. 98 k.p.c., kosztami procesu należało obciążyć solidarnie powodów, co znalazło wyraz

w punkcie II sentencji wyroku. Na kwotę 417,65 zł składa się: 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 180 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego ustalonych na podstawie §11 ust. 1 pkt 1 w zw. z §5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 461 – tekst jednolity z późn. zm.) i 220,65 zł tytułem kosztów przejazdu pełnomocnika strony pozwanej z W. w celu wzięcia udziału w rozprawie, ustalonych na podstawie §2 pkt 1b Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 marca 2002 r. w

sprawie warunków ustalania oraz sposobu dokonywania zwrotu kosztów używania do celów służbowych samochodów osobowych, motocykli i motorowerów niebędących własnością pracodawcy (Dz. U. z 2002 r. Nr 27, poz. 271 z późn. zm.). Pełnomocnik strony pozwanej w spisie kosztów z dnia 5 kwietnia 2016 r. podał, że dwukrotnie przyjechał na rozprawę z W., pokonując w sumie 264 km ( $264 \text{ km} \times 0,8358 \text{ zł} = 220,65 \text{ zł}$ ).