

**Sygn. akt: I C 226/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2016 r.

**Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny**

Przewodniczący: SSO Juliusz Ciejek

Protokolant: stażysta Aleksandra Bogusz – Dobrowolska

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2016 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. A. i I. G.**

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

**o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej**

I. uchyła uchwałę nr (...) z dnia 15 lutego 2016 r. podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową budynku przy ul. (...) w O. w części, w której uchyliła ona uchwałę nr (...) z dnia 10 kwietnia 2001,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

III. nie obciąża powodów kosztami procesu na rzecz pozwanej.

**Sygn. akt I C 226/16**

## UZASADNIENIE

Powodowie E. A. i I. G. w dniu 31 marca 2016 r. wnieśli w pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w O. o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 15 lutego 2016 r. na mocy której:

- w punkcie 1 wypowiedziano wszystkie umów najmu zajmowanych części strychowych - komórek, a także zajmowanych bezumownie ,

- w punkcie 2 uchylono uchwałę nr (...) z dnia 10 kwietnia 2001 r.,

Według twierdzeń powodów zarówno w protokole jak i uchwale nr (...) dokonano istotnych zmian w jej zapisie już po jej podpisaniu. Skutkiem podjęcia takiej uchwały jest cofnięcie uchwały nr (...) zawierającej zgodę (...) na nieodpłatne użytkowania pomieszczenia strychowego (komórki) przez powodów, które było im udostępnione z uwagi na brak piwnicy. Powodowie nie otrzymali w zamian innego pomieszczenia mogącego zrównoważyć brak piwnicy przypisanej do lokalu, co powoduje zarówno pokrzywdzenie członka wspólnoty w stosunku do innych członków, jak również obniżenie wartości lokalu, gdyż standardem jest zakupywanie lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym (k. 4-9).

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazała, że na zebraniu współwłaścicieli w dniu 15 lutego 2016 r. został zgłoszony wniosek o rozszerzenie porządku obrad o podjęcie dodatkowej uchwały obejmującej wypowiedzenie umów

najmu na pomieszczenia strychowe. Uchwała ta została przyjęta jednomyślnie i odzwierciedla wolę współwłaścicieli obecnych na zebraniu. (k. 31-32).

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwana Wspólnota liczy 12 lokali.

Powodowie są współwłaścicielami lokalu nr (...) położonego przy ulicy (...) w O.. Ich udział w częściach wspólnych wynosi 65/1000.

(dowód: niesporne, uchwała nr (...) k. 17)

W dniu 10 kwietnia 2001 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w O. podjęła uchwałę nr (...), której przedmiotem było wyrażenie zgody na nieodpłatne użytkowania pomieszczenia strychowego (około 11,5 m<sup>((2))</sup>) w związku z brakiem piwnicy na rzecz małżonków H. i E. A.. Małżonkowie byli współwłaścicielami nieruchomości położonej przy ulicy (...) w O.. Nikt nie głosował przeciwko uchwale.

(dowód: uchwała nr (...) k. 11)

W postępowaniu spadkowym po H. A., której udziały w mieszkaniu odziedziczyli po połowie mąż – E. A. i I. G.. Obecnie E. A. dysponuje udziałem wynoszącym  $\frac{3}{4}$ , a I. G. –  $\frac{1}{4}$ .

(dowód: oświadczenie pełnomocnika powodów złożone na rozprawie w dniu 25 maja 2016 r. k. 37).

W dniu 15 lutego 2016 r. odbyło się zebranie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Na zabranii obecnych było 6 współwłaścicieli, których udziały wynoszą łącznie 619/1000. Nieobecnych było 6 współwłaścicieli w tym powodowie. Łączny udział nieobecnych współwłaścicieli stanowił 381/1000.

Porządek obrad obejmował:

- wybór przewodniczącego i protokolanta zebrania,
- przyjęcie porządku obrad,
- podjęcie uchwały w sprawie dokonanie podziału nieruchomości wspólnej i zniesienie współwłasności oraz wyłączenie pomieszczeń strychu o powierzchni 61,80 m<sup>2</sup> z nieruchomości wspólnej i sprzedaży ich na rzecz Z. i T. B. za kwotę 54.136 zł, zgodnie z operatem szacunkowym,
- podjęcie uchwały w sprawie udzielenie pełnomocnictwa członkom Zarządu Wspólnoty do czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu tj. do zawarcia umowy sprzedaży części nieruchomości wspólnej wraz z udziałem w sprawie użytkowania gruntu pod budynkiem przy ulicy (...) o powierzchni 61,80 m<sup>2</sup> z Z. i T. B. i złożenie w tym zakresie oświadczenia o zmianie udziałów w prawach związanych z własnością wyodrębnianych lokali,
- przyjęcie sprawozdania zarządu i podjęcie w przedmiocie udzielenie zarządowi absolutorium za 2015 rok,
- uchwalenie rocznego planu zagospodarowania zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- wolne wnioski i zakończenie obrad.

Na przewodniczącego zebrania została wybrana W. K., protokolantem zaś D. K.. Obecni przyjęli jednomyślnie zaproponowany porządek obrad.

(dowód: protokół zebrania pozwanej Wspólnoty z dnia 15 lutego 2016 r. k. 12-16).

Wspólnota mieszkaniowa zamierzała sprzedać strych Z. i T. B.. Na zebraniu w dniu 15 lutego 2016 r. podjęto szereg uchwał. Uchwała nr (...) zmierza do spowodowania opuszczenia części strychy, którą T. B. wykorzystywał bezumownie. Sformułowano ją w następujący sposób „Wypowiedzieć wszystkie umowy najmu zajmowanych części strychowych – komórki, a także zajmowanych bezumownie.” Takiej treści uchwałę poddano pod głosowanie. Za uchwałą głosowało 619/1000 udziałów. Zarząd nie poinformował obecnych na zebraniu członków o tym, że powodowie korzystają ze strychu na podstawie podjętej 15 lat wcześniej uchwały.

W nieustalonych następnie okolicznościach treść uchwały nr (...) opatrzono cyfrą 1, a następnie dodano pkt. 2 o treści „Uchylić uchwałę Nr (...) z dnia 10 kwietnia 2001.”

Treść punktu 2 uchwały nr (...) z dnia 15 lutego 2016 r. nie była przedmiotem głosowania.

Powodowie nie mają w dalszym ciągu innego pomieszczenia przynależnego.

(dowód: niezaprzeczone, uchwała nr (...) k. 17, uchwała nr (...) k. 11, zeznania świadka M. B. k.37v-38)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Na podstawie ustalonego stanu faktycznego powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zakresie jakim uchwała dotyczy uchylenia uchwały nr (...).

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, iż okoliczności faktyczne, będące podstawą orzekania w sprawie, w wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego, okazały się jednoznaczne. Pozwana, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, nie wносиła o przeprowadzenie jakichkolwiek dowodów przeciwko dowodom zaoferowanym przez powodów. Nie zakwestionowała też zeznań świadka M. B., obecnej na zabranii wspólnoty, która w pełni potwierdziła zarzuty co do treści uchwały zawarte w pozwie. Zeznania tego świadka były konsekwentne, precyzyjne i jednoznaczne. Dlatego też Sąd oparł na nich swoje ustalenia.

Na rozprawie w dniu 25 maja 2016 r. zeznała, że w głosowanej uchwale nie było słowa o rozwiązaniu poprzedniej uchwały. Świadek dodała również, że członkowie wspólnoty nie wiedzieli, że powodowie mają prawa do nieodpłatnego korzystania z pomieszczenia strychowego, które zostało im udzielone na mocy uchwały podjętej sprzed 15 lat (nr (...)). Zeznania te uznać należy za wiarygodne. Lista osób głosujących za uchwałą (...) jest w znacznej części inna niż lista osób głosujących nad uchwałą nr (...). To dowodzi prawdziwości zeznań świadka, która też nie brała udziału w głosowaniu nad uchwałą przydzielającą powodom prawa do korzystania ze strychu. Z tego należy wywieść wniosek, że pozostali członkowie wspólnoty mogli nie mieć świadomości o podjętej uchwale nr (...).

Powodowie nie byli obecni na zebraniu wspólnoty. Z tej przyczyny Sąd pominął dowód z przesłuchania stron, jako nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Uchwała w dopisanej części istotnie zmienia sytuację prawną powodów. Nie posiadali oni pomieszczenia strychowego na podstawie umowy najmu ani bezumownie. W tej sytuacji pierwotne i autentyczne brzmienie uchwały nie odnosiło się do części strychy, z której korzystali na podstawie uchwały sprzed 15 lat i określonego w niej sposobu korzystania z części wspólnej.

Zasadniczą kwestią z punktu widzenia rozstrzygnięcia była natomiast postać sformułowanego powództwa i następnie możliwość ewentualnego uchylenia części uchwały.

Na podstawie art. 25 ustawy 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. Chociaż w art. 25 ww. ustawy użyto sformułowania „zaskarżyć uchwałę do sądu”, to orzecznictwo przyjmuje pogląd, że chodzi o wniesienie pozwu o jej uchylenie (por. np. postanowienie SN z dnia 27 lutego 2001 r., (...), Legalis nr 49407). Jednak część komentatorów uważa, że w podstawie zaskarżenia wynikającej z art. 25 u.w.l. mieści się również powództwo o ustalenie nieistnienia

lub nieważności uchwały (por. komentarz do art. 25 u.w.l., Ewa Bończyk – Kucharczyk, Lex 2012). W ustawie prawo spółdzielcze w art. 42 § 4 jest wprost mowa o tym, że można wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Takiego zapisu na gruncie ustawy o własności lokali nie ma. Zaś w przypadku powództwa o ustalenie nieistnienia uchwał organów podmiotów korporacyjnych wypowiadał się wielokrotnie Sąd Najwyższy. W swoich orzeczeniach dopuszczał możliwość wytoczenia powództwa na podstawie art. 189 k.p.c. do tzw. uchwał nieistniejących. Nie jest to pojęcie ustawowe, lecz określenie, którym posługuje się doktryna i które przejęło także orzecznictwo. Podkreśla się przy tym zgodnie, że dotyczy ono szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Panuje zgoda co do tego, że przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. przykładowo orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 9 października 1972 r., (...), OSNC 1973, nr 7 - 8, poz. 135, w którym podjętą w takich warunkach uchwałę uznano co prawda za "bezskuteczną", ale odpowiada to obecnie używanemu pojęciu uchwały nieistniejącej; z dnia 14 kwietnia 1992 r.,(...), OSNC 1993, nr 3, poz. 45; z dnia 4 lutego 1999 r., (...), OSNC 1999, nr 10, poz. 171, czy z dnia 24 czerwca 1994 r., (...), OSNC 1994, nr 12, poz. 241,(...)z dnia 23 lutego 2006 r., [www.orzeczenia.sn.pl](http://www.orzeczenia.sn.pl)). Wprawdzie orzeczenia te wydawane były na tle uchwał organów spółdzielni lub organów spółek, jednak miały one odpowiednie zastosowanie na gruncie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe, o czym świadczy bogate orzecznictwo sądów powszechnych (np. wyrok SA w Warszawie z dnia 23 maja 2014 r., (...), z dnia 29 sierpnia 2013 r., (...), [www.orzeczenia.sa.warszawa.pl](http://www.orzeczenia.sa.warszawa.pl), wyrok SA w Lublinie z dnia 14 marca 2012 r., (...), niepubl., dostępny w internecie).

Jednak w ocenie Sąd w niniejszej sprawie, zważywszy na fakt funkcjonowania już w obrocie przerobionej uchwały, dopuszczalne było na gruncie istniejących przepisów orzeczenie o jej uchyleniu. Wspólnoty mieszkaniowe są specyficznymi podmiotami, wobec których istniejące rygory formalne zostały przez ustawodawcę i praktykę określone dość łagodnie. Skoro ustawodawca nie sprecyzował szczegółowego katalogu roszczeń dla zaskarżenia poszczególnych uchwał (w odróżnieniu np. od spółdzielni), to najwidoczniej uczynił to celowo. Dla osób nieprofesjonalnych z reguły trudne do rozróżnienia są dywagacje prawnicze czy mamy do czynienia z uchwałą nieważną, nieistniejącą czy też podlegającą uchyleniu z innych względów. Dopuszczalność powództwa o ustalenie nieważności uchwały czy też jej nieistnienia w trybie art. 189 k.p.c., nie pozbawia sama z siebie możliwości domagania się usunięcia jej z obrotu prawnego poprzez jej uchylenie w trybie art. 25 u.w.l. Przyjęcie poglądu bardziej formalistycznego mogłoby doprowadzić do sytuacji, w której sąd oddaliłby powództwo z uwagi na niewłaściwe jego sformułowanie, zaś żadne ze stron nie zgłosiłoby wniosku o jego uzasadnienie. Prawomocny wyrok zawierający samą tylko sentencję ma taką samą powagę rzeczy osądzonej, jak i prawomocny wyrok zawierający uzasadnienie (por. orzeczenie SN z dnia 18 czerwca 1955 r., (...), OSN 1956, poz. 100, cyt. za Zdzisław Krzeziński, Rozwód, Praktyczny Komentarz, Orzecznictwo, Piśmiennictwo, Wzory Pism, s. 171). Powaga rzeczy osądzonej w swojej istocie jest przymiotem (atrybutem) prawomocnego wyroku i wszystkich jego składników w szerokim tego słowa znaczeniu. Obejmuje ona, ze względu na swoją istotę wszystkie skutki wyroku, który stał się prawomocny w sensie art. 363 k.p.c. W powagę rzeczy osądzonej są wyposażone tylko orzeczenia rozstrzygające sprawę co do istoty (merytorycznie), a więc w postępowaniu procesowym – wyroki. Z punktu widzenia art. 366 k.p.c. jest rzeczą obojętną, czy prawomocny wyrok ma treść pozytywną (wyrok uwzględniający powództwo), czy negatywną (wyrok oddalający powództwo). Konsekwencją procesową tego, że prawomocny wyrok korzysta z powagi rzeczy osądzonej, jest to, że nie można skutecznie wszcząć postępowania w tym samym przedmiocie i między tymi stronami. W takim przypadku pozew, jako niedopuszczalny, podlegała odrzuceniu. Oznacza to, że w sytuacji braku wniosku o uzasadnienie wyroku oddalającego żądanie powoda nie może on ponownie wytoczyć powództwo, a sąd dysponując jedynie treścią sentencji wyroku nie może dokonywać samodzielnie oceny stanu faktycznego poprzedniej sprawy.

Reasumując, należy stwierdzić, że zaskarżona uchwała (...)w swojej pierwotnej i przegłosowanej treści zawierała jedynie wypowiedzenie wszystkich umów najmu części strychu (komórek), a także zajmowanych bezumownie. Ta okoliczność została potwierdzona przez świadka M. B.. Uznając za wiarygodne zeznania tego świadka, Sąd doszedł do przekonania, że punkt 2 uchwały nr (...)został dopisany już po głosowaniu. W związku z tym, w niniejszej sprawie mamy do czynienia z uchwałą w tym zakresie nieistniejącą.

W orzecznictwie odnaleźć można różne poglądy na temat tego rodzaju uchwał. Pierwszy pogląd przemawia za stanowiskiem, że o uchwale nieistniejącej możemy mówić wtedy, gdy występują takie podstawy uchybienia w zakresie elementów konstytuujących uchwałę jak niezwołanie zebrania, brak wymaganej w ustawie większości głosów do jej podjęcia. W innych orzeczeniach do przyczyn zakwalifikowania uchwały jako nieistniejącej zaliczono podjęcie przez osoby niewłaściwe, bez umocowania oraz sfalszowanie wyników głosowania (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 23 maja 2014 r., (...), uchwała SN z dnia 24 czerwca 1994 r.(...), OSNCP 1994, nr 12, poz. 241, Legalis nr 28709).

Gdyby nie wskazane braki formalne zaskarżona uchwała i tak podlegałaby uchyleniu jako że rażąco narusza interes powodów. Na jej podstawie powodowie zostali pozbawieni możliwości korzystania z dodatkowego pomieszczenia, jakie posiadali zanim zapadła uchwała (...). Uchwała ta w swojej treści zawiera pokrzywdzenie powodów w stosunku do innych członków wspólnoty. Powodowie zostali pozbawieni użytkowania pomieszczenia strychowe, a w zamian nie otrzymali nic innego. Nie polega również na prawdzie zapis w odpowiedzi na pozew dotyczący zaproponowania powodowi innego pomieszczenia w zamian za utracony, czego dowodzą zeznania świadka M. B.. Na rozprawie świadek potwierdziła, nie otrzymała polecenia od zarządu w sprawie rozmów z powodem na temat innego pomieszczenia zamiast strychu. Aktualnie powodowie pozostają bez dodatkowego pomieszczenia.

Wskazane wyżej przyczyny czynią zasadnym konieczność eliminacji uchwały z porządku prawnego w drodze art. 25 u. o w. l. w zakresie w jakim narusza ona przepisy prawa.

Kwestią kolejną jest ocena w jakim zakresie powinno to nastąpić.

Powodowie nie kwestionowali ważności skarżonej uchwały w zakresie pierwotnie przegłosowanym, w jakim odnosi się ona do powierzchni wynajmowanych lub wykorzystywanych bezumownie. Nie narusza ona w niczym ich interesów, jest zgodna z prawem i zasadami współżycia.

Zdaniem Sądu może uchylić uchwałę w części. Warunkiem jednak koniecznym jest autonomiczny charakter jednostek redakcyjnych (punktów, paragrafów). Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 kwietnia 1999 r. w sprawie(...)dopuszcł częściowe uchylenie uchwały, co prawda na gruncie prawa spółdzielczego. Uchwała podlega uchyleniu w części, w której postanowienie jej są niezgodne z prawem, chyba że z okoliczności wynika, iż bez tych postanowień uchwała w ogóle nie zostałaby podjęta. W ocenie Sądu powyższy pogląd znajduje zastosowanie w przypadku powództwa z art. 25 ustawy o własności lokali (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 23 maja 2014 r., (...), orzeczenie.ms.gov.pl).

Mając na uwadze powyższe Sąd na podstawie art. 25 u. o w. l. uchylił uchwałę nr (...)w części, w której uchyliła ona uchwałę nr (...) z dnia 10 kwietnia 2001 r.

Powodowie nie kwestionowali ważności skarżonej uchwały w pozostałym, pierwotnym zakresie. Dlatego Sąd w pozostałym zakresie powództwo oddalił jako bezzasadne.

O kosztach procesu, Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. Zgodnie, z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Powodowie reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego nie zgłosili żądania zasądzenia kosztów procesu od strony pozwanej, z tej też racji Sąd nie mógł orzekać o poniesionych przez nich kosztach, gdyż byłoby to orzekanie ponad żądanie.

Zwrotu kosztów domagała się natomiast pozwana, która w połowie ten proces wygrała, co mogłoby uzasadniać zasądzenie na jej rzecz od powodów połowy poniesionych przez nią kosztów.

W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie zachodzi jednak szczególny przypadek, który uzasadnia nieobciążanie powodów kosztami. Trzeba mieć na względzie, że to strona pozwana zmobilizowała ich do wytoczenia powództwa, słusznego w swej zasadniczej kwestii. Gdyby nie dopisany punkt 2 uchwały nr (...)(...)nie byłoby niniejszego procesu. Jedynie pewne niedoskonałości formalne pozwu, leżące poza zasadniczą ośią sporu, stały się przyczyną częściowego

oddalenia powództwa. W związku z tym zasadne było nieobciążanie powoda kosztami procesu na rzecz strony pozwanej w części, w jakiej ona wygrała proces.