

**Sygn. akt: I C 705/20**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 kwietnia 2021 r.

**Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny**

w składzie: Przewodniczący: sędzia Juliusz Ciejek

Protokolant: sekretarz sądowy Anna Kosowska

po rozpoznaniu w dniu 23 marca 2021 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. J. i A. J.**

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

**o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej**

**I. uchyła uchwałę nr 1 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w R. z dnia 5 sierpnia 2020 r. w sprawie zgody na montaż instalacji telewizji kablowej,**

**II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 738 (siedemset trzydzieści osiem) zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotą 394 (trzysta dziewięćdziesiąt cztery) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty,**

**III. przyznaje kuratorowi pozwanej r. pr. G. S. (1) kwotę 144 (sto czterdzieści cztery) zł tytułem wynagrodzenia.**

**Sygn. akt I C 705/20**

## UZASADNIENIE

Powodowie A. J. i R. J. w dniu 22 września 2020 r. wnieśli pozew o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 5 sierpnia 2020 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w R. w sprawie zgody na montaż instalacji telewizji kablowej i zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu swego stanowiska wskazali, że podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała ingeruje w elewację budynku będącego w strefie ochrony konserwatorskiej Urzędu Ochrony Zabytków bez uzyskania zgody konserwatora. Zezwala operatorowi na nieodpłatne korzystanie z elewacji jako części wspólnej, czym narusza zasadę prawidłowego zarządu. Godzi w uzasadniony interes powodów, gdyż szpeci świeżo wyremontowaną elewację, przez co ich witryny sklepowe wyglądają mniej atrakcyjnie. Nieruchomość ma 9 wyodrębnionych lokali, a w uchwale wskazano, że jedynie 7. Została podjęta w niejasnych okolicznościach i z niejasnych powodów. W uchwale wyrażono na rozciągnięcie instalacji na rzecz firmy (...) bez bliższego sprecyzowania tego podmiotu (k. 4-8).

W złożonej odpowiedzi na pozew występujący w imieniu pozwanej Wspólnota Mieszkaniowej pełnomocnik r. pr. G. S. (2) wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Przyznał na rozprawie, że wspólnota mimo tego, że jest dużą wspólnotą nie ma wyłonionego zarządu (k.39-43).

Na rozprawie w dniu 23 marca 2012 r. pełnomocnik powodów wniósł o ustanowienie dla pozwanej kuratora, wskazując jako kandydata występującego w sprawie pełnomocnika pozwanej, na co ten wyraził zgodę.

Wydanym na podstawie art. 69 § 1 k.p.c. postanowieniem, Sąd ustanowiła dla pozwanej Wspólnoty kuratora w osobie r. pr. G. S. (2). (k. 93-3v)

Kurator pozwanej wniósł jak dotychczas, wnosząc o przyznanie wynagrodzenia (k.95v).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w R. jest tak zwaną dużą wspólnotą. Składa się z dziewięciu lokali należących do siedmiu właścicieli. Powodowie A. J. i R. J. mają w tym budynku jeden lokal o nr (...) - sklep. Prowadzi go zatrudniona w nim pracownica. Powodowie nie mieszkają w budynku wspólnoty, ale bywają w sklepie codziennie.

(dowód: odpis KW k.19-27, 54-77, zeznania powodów k. 94v, bezsporne)

Lokalowi nr (...) przypada udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...),

Lokalowi nr (...) przypada udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...),

Lokalowi nr (...) przypada udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...),

Lokalowi nr (...) przypada udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...),

Lokalowi nr (...) przypada udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...),

Lokalowi nr (...) przypada udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...),

Lokalowi nr (...) przypada udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...),

Lokalowi nr (...) przypada udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...),

Lokalowi nr (...) przypada udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...)

(dowód: zestawienie k. 26)

W dniu 3 lub 4 sierpnia 2020 r. doszło do awarii sygnału internetowego, telewizyjnego i telefonicznego udostępnianego za pośrednictwem istniejącej instalacji kablowej wewnątrz budynku. Sygnał ten był przesyłany przez operatora jakim była firma (...) z B., z której usług (...) korzystała od 8-10 lat. Sygnał zniknął u wszystkich odbiorców w budynku. Z. K. (1) wezwał pracownika firmy (...) żeby sprawdził sieć. Ten stwierdził, że doszło najprawdopodobniej do uszkodzenia kabla w jednej z piwnic. Po sprawdzeniu okazało się, że sygnał zanika w części kabla przebiegającej przez piwnicę powodów. Z. K. (1) zaproponował mu wejście do tego pomieszczenia bez zgody właścicieli. Pracownik firmy (...), odmówił i zażądał podjęcia przez Wspólnotę uchwały w sprawie położenia kabla na zewnątrz budynku. Wówczas W. K. oświadczył, że ponieważ są małą wspólnotą to niech zbiera podpisy pod uchwałą w tym przedmiocie. Projekt uchwały przygotował administrujące Wspólnotą Przedsiębiorstwo (...). Podpisy pod uchwałą zebrał pracownik (...).

W dniu 5 sierpnia zebrano w trybie indywidualnego zbierania głosów podpisy pod uchwałą nr (...) w sprawie zgody na montaż instalacji telewizji kablowej. Zgodnie z jej treścią Wspólnota wyraziła zgodę na umieszczenie na elewacji budynku kabla do odbioru telewizji kablowej firmie (...). Określiła miejsce przebiegu kabla wzdłuż gzymsu. Ustalono, że montażu dokona firma (...) na swój koszt bez uszkodzania elewacji i usunie ewentualne jej uszkodzenia gdyby powstały. Za uchwałą oddano (...) głosów. Nie było głosów przeciw. Nie odebrano głosów od powodów, którym przysługiwał udział w wysokości (...) i od właścicieli lokalu nr (...) z udziałem (...).

Spółka (...) wykonała tę instalację.

W dniu 22 października 2020 r., administrator zorganizował zebranie Wspólnoty poświęcone wynajęciu radcy prawnego do reprezentacji Wspólnoty przed Sądem w niniejszej sprawie. Nie podjęto uchwały w przedmiocie reprezentacji. Formułowano na nim zarzuty pod adresem powodów w przedmiocie parkowania ich samochodu dostawczego na podwórku Wspólnoty. Spotkanie zakończyło się złożeniem 6 podpisów pod pełnomocnictwem procesowym.

(dowód: uchwała k.12, zeznania św.d. Z. K. k. 93v-94, pełnomocnictwo k.44)

W R. jest kilku dostawców telewizji i internetu. Powodowie nie korzystają z internetu i telewizji dostarczanych przez instalację Wspólnoty. Nikt z nimi nie kontaktował się w sprawie umożliwienia dostępu do kabla biegnącego w piwnicy, ani w sprawie przebiegu nowej instalacji na ścianie budynku. Powodowie nie mają nic przeciwko dotychczasowemu przebiegowi instalacji przez ich piwnicę.

O podjętej uchwale zawiadomiono powodów pismem z 7 sierpnia 2020 r., które doręczono im w dniu 11 sierpnia 2020 r.

(dowód: zeznania powodów k. 94v-95, niezaprzeczone)

Do chwili obecnej pozwana Wspólnota nie ma wyłonionego zarządu.

(bezsporne)

### **Sąd zważył, co następuje:**

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych powództwo podlegało uwzględnieniu w całości, albowiem powodowie wykazali, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z przepisami prawa oraz narusza ich interes.

W myśl przepisu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. Nr 80, poz. 903) (dalej: u.w.l.) 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. Zgodnie z ust. 2 cytowanego przepisu 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 albo do dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powołany przepis wyróżnia, zatem cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować, jako samodzielną podstawę zaskarżenia. W przypadku zaskarżenia uchwały wykazanie tej przesłanki ciąży na twierdzącym, czyli w tym przypadku na powodach, zgodnie z art. 6 k.c.

Jeśli chodzi o pierwszą z przesłanek, czyli wadliwości uchwały właścicieli lokali spowodowanej jej niezgodnością z przepisami prawa to odnosi się ona głównie do sprzeczności z normami bezwzględnie obowiązującymi wynikającymi zarówno z przepisów ustaw, jak i innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokali lub naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy natomiast mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Zatem najogólniej rzecz ujmując uchwała narusza interesy właściciela lokalu, jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy,

gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 r. I ACa 507/12, Legalis Numer 555614). Co więcej interes właściciela lokalu powinien być uznawany za kategorię obiektywną i jego naruszenie winno być oceniane m.in. w świetle zasad współżycia społecznego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22 listopada 2017 r. I ACa 435/17, Legalis Numer 1743579). Oczywiście, pełna obiektywizacja interesu właściciela lokalu nie jest możliwa. W szczególności, bowiem należy zwrócić uwagę na fakt, że działalność wspólnoty mieszkaniowej odnosi się do nieruchomości wspólnej, a zatem rzeczy objętej współwłasnością. Tym samym i interesy poszczególnych właścicieli winny zawsze być oceniane z uwzględnieniem interesów pozostałych. (ustawa o własności lokali. Komentarz, Konrad Osajda (red.), J. Zębala – komentarz, Lex 2018).

W niniejszej sprawie powodowie zarzucali, że zaskarżona uchwała narusza ich interesy, jest niezgodna z prawidłowym zarządkiem i została podjęta w niejasnych okolicznościach z ignorancją ich stanowiska w tym przedmiocie.

Tym niemniej, na wstępie, przed przejściem do oceny prawnej wniesionego powództwa należy wskazać, że w niniejszej sprawie bezspornym było to, że powodowie są członkami pozwanej Wspólnoty, albowiem są współwłaścicielami jednego z lokali użytkowych. Wobec tego przysługuje im legitymacja czynna do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały zebrania właścicieli wspólnoty mieszkaniowej tego budynku.

Dla porządku należy także wskazać, że powodowie dochowali również terminu do wytoczenia powództwa, który to termin został przewidziany w wyżej cytowanym art. 25 ust. 1a u.w.l. Zaskarżona uchwała została, bowiem podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów od dnia do dnia 5 sierpnia 2020 r. Doręczono ją powodom 11 sierpnia 2020 r. Natomiast pozew został złożony w dniu 22 września 2020 r., a zatem z zachowaniem tego terminu.

Oceniając wagę zarzutów podniesionych przez powodów stwierdzić należy że w istocie najdonioślejsze okazały się te, które dotyczą trybu funkcjonowania wspólnoty i podejmowania zaskarżonej uchwały. Zgodnie z treścią art. 19 ustawy o własności lokali obowiązującą od 1 stycznia 2020 r., jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż trzy, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Natomiast stosownie do art. 20 wskazanej ustawy, jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna.

Tak więc w dacie podejmowania uchwały Wspólnota nie miała, wbrew obowiązkowi, zarządu, który byłby uprawniony do inicjowania podejmowania uchwał, zbierania głosów lub kierowania sprawami Wspólnoty. Inicjował podjęcie uchwały pracownik dostawcy sygnału i zbierał głosy w jej sprawie, co jest rażącym naruszeniem kompetencji zarządu wspólnoty, którego nie było. Nie podjęto debaty nad koniecznością proponowanego rozwiązania, ani nie poinformowano o jej celach. Niektórym, w tym powodom nie podano nawet informacji o tym, że jest ona procedowana.

Istotą działania Wspólnoty jest wspólne decydowanie o sprawach dotyczących rzeczy wspólnej. Jak się podkreśla, wady natury proceduralnej tylko wówczas mogą być podstawą uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej z powodu naruszenia prawa jeżeli istnieje adekwatny związek przyczynowy pomiędzy skutkami nieprawidłowości tego rodzaju, a treścią samej uchwały. Nieco inaczej rzecz ujmując, wada proceduralna jest tylko wówczas doniosła dla oceny zgodności uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej z prawem jeżeli miała wpływ na jej ostateczny merytoryczny kształt (patrz: I ACa 820/18 - wyrok SA Kraków z dnia 14-10-2019).

W przedmiotowej sprawie Wspólnota nie podjęła nawet próby skontaktowania się z powodami, celem rozważenia alternatywnych sposobów rozwiązania problemu. Co więcej, członkowie wspólnoty podjęli decyzję w przedmiocie instalacji wspólnej niejako wbrew powodom, nie próbując się skontaktować z nimi, ani nawet z ich pracownicą zatrudnioną w sklepie.

Jak podkreśla się w orzecznictwie, niezapewnienie wszystkim właścicielom lokali udziału w głosowaniu nad uchwałą podejmowaną w trybie indywidualnego zbierania głosów może uzasadniać uchylenie przez sąd uchwały, jeżeli miało lub mogło mieć wpływ na jej treść (patrz: III CZP 59/19 - uchwała SN - Izba Cywilna z dnia 27-02-2020).

W niniejszym przypadku, gdyby członkowie Wspólnoty skontaktowali się z powodami to być może nie byłoby potrzeby instalacji kabla na elewacji, a wystarczyłoby usunięcie usterki kabla w piwnicy powodów.

Członkowie Wspólnoty podjęli uchwałę, co do której nie sposób stwierdzić, że nie istnieje. Wywołuje ona skutki nie tylko wobec nich ale i podmiotów trzecich (np. dostawcy sygnału internetowo-telewizyjnego).

Okoliczności te wprost wskazują, że niedochowanie minimum warunków formalnych rażąco naruszonych przy podejmowaniu uchwały mogłoby istotnie zmienić jej treść lub w ogóle wykluczyć konieczność jej podjęcia.

Elementarne poszanowanie powodów i ich zdania zniwelowałoby konflikt, co wskazuje, że utrzymanie bytu prawnego uchwały nie jest możliwe.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd uznał, że zaskarżona uchwała nr 1 z dnia 5 sierpnia 2020 r. podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, narusza obie podstawy zaskarżenia, tj. niezgodność z przepisami prawa w zakresie trybu jej podejmowania i przeprowadzenia oraz uzasadniony interes powodów, co skutkowało uwzględnieniem powództwa na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. (vide: pkt I sentencji wyroku).

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z wynikiem sprawy na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., tj. zasądzono od pozwanej na rzecz powodów kwotę 738 zł stanowiącą koszty poniesione przez powodów, na które składają się koszty opłaty sądowej od pozwu - 200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika - 360 zł opłatę od pełnomocnictw - 34 zł i koszt wykorzystanej zaliczki na wynagrodzenie kuratora pozwanej – 144 zł (vide: pkt II sentencji wyroku).

O wynagrodzeniu kuratora pozwanej orzeczono na podstawie § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 9 marca 2018 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej