

Sygn. akt: I C 444/21

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 stycznia 2022 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Rafał Kubicki
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Grandys

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2022 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa P. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej W. (...) w L.

o stwierdzenie nieważności lub uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

I. oddała powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały,

II. uchyła w całości uchwałę pozwanej wspólnoty nr (...) z 10 marca 2021 r. w sprawie planu remontów na 2021 r.,

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 577 zł tytułem zwrotu kosztów procesu z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od dnia uprawomocnienia się tego orzeczenia do dnia zapłaty.

sędzia Rafał Kubicki

***o.a.Sygn. akt: I C 444/21***

### **1.UZASADNIENIE**

W dniu 26 kwietnia 2021 r. powód P. K. wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej W. (...) w L., domagając się ustalenia nieważności, ewentualnie uchylenia uchwały nr (...) z 10 marca 2021 r. W uzasadnieniu wskazał, że treścią zaskarżonej uchwały było przyjęcie planu remontów na rok 2021, uwzględniające wykonanie ogrodzenia posesji wspólnoty z bramą wjazdową z a) funduszu remontowego, b) zaliczek eksploatacyjnych, ponadto udzielenie zarządcy pełnomocnictwa do: składania oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pozwolenia na budowę lub rozbiórkę i zgłoszenia robót. Powód zarzucił pozwanej, że:

1) nie powiadomiono go o planowanej uchwale i trybie głosowania (wspólnota nie zawiadomiła również pozostałych lokatorów, ograniczając się tylko do głosujących za uchwałą),

2) w uchwale nie wskazano, w jaki sposób prace zostaną wykonane, z jakich materiałów, jakie będą tego koszty, kto będzie wykonawcą i w jaki sposób zostanie on wyłoniony, ponadto połączono finansowanie prac z funduszu remontowego

i zaliczek eksploatacyjnych, nie wskazując, jaka będzie wysokość zaliczek,

a w jakim zakresie koszty pokryje fundusz, a w końcu – uchwała nie zawiera uzasadnienia udzielenia pełnomocnictwa spółce zarządzającej wspólnotą, a więc przeniesienia istotnego uprawnienia wspólnoty na inny podmiot,

3) uchwała godzi również w interes powoda – budowa ogrodzenia i bramy wjazdowej istotnie utrudni dojazd do nieruchomości klientom sklepu prowadzonego w lokalu będącym własnością powoda.

Odpowiadając na pozew, pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Odnosząc się kolejno do zarzutów powoda, wskazała, że:

1) ustawa nie zawiera obowiązku zawiadamiania każdego właściciela o zebraniu ogółu, a skarżący lokator musiałby wykazać, że jego nieobecność mogłaby mieć wpływ na treść uchwały,

2) - uchwała nie godzi w interes wspólnoty, ponieważ powód, mający jedynie 16% udziału w nieruchomości wspólnej, jest właścicielem jedyne go we wspólnocie lokalu użytkowego, a pozostali to mieszkańcy mający problem z parkowaniem pojazdów na posesji wspólnoty,

- pełnomocnictwo ma na celu przyspieszenie procesu budowlanego i zostało udzielone podmiotowi profesjonalnemu, dysponującego wiedzą, doświadczeniem oraz kadrami zdolnymi do umiejętnego zajęcia się sprawami wspólnoty,

- z dwóch źródeł finansowania robót pierwsze (fundusz remontowy) zostało zapisane pogrubioną czcionką, co należy rozumieć jako wybór tego źródła w uchwale, a nie tego drugiego,

- pominięcie w uchwale szczegółów związanych z wysokością kosztów i osobą wykonawcy wynika z celowego działania, mającego zabezpieczyć właściwy wybór przez umocowane osoby o odpowiedniej wiedzy i doświadczeniu,

3) interes powoda jest wyłączną motywacją pozwu, a że powinien być oceniany obiektywnie i w zestawieniu z interesem pozostałych właścicieli, tylko znaczna dysproporcja tych interesów w kierunku powoda mogłaby usprawiedliwiać uchylenie uchwały.

### ***Ustalenie faktów istotnych dla rozstrzygnięcia***

Bezspornie powód z żoną są współwłaścicielami jedyne go o charakterze użytkowym lokalu nr (...) w pozwanej wspólnocie mieszkaniowej – wynajmuje ten lokal innej osobie, która prowadzi tam sklep hydrauliczny (parter budynku, po lewej stronie – patrząc od frontu, czyli od ulicy (...) - zdjęcie dołączone do pozwu – k. 15). W budynku nr (...) wyodrębnionych jest 6 lokali (6 różnych lokatorów), zatem mamy do czynienia z „dużą” wspólnotą mieszkaniową; a powodowi przysługuje udział 16%

w częściach wspólnych – wyznaczający siłę jego głosowania. Pozwana wspólnota posiada własny zarząd (jednoosobowy – uchwała dołączona do odpowiedzi na pozew k. 35), niezależnie od tego zawarła umowę o administrowanie z Administracją (...) sp. z o.o. w L.. W dniu 10.03.2021 r.

w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęto uchwałę wspólnoty nr (...)o treści:

pkt 1 – „przyjęto planu remontów na rok 2021, który uwzględni wykonanie następujących robót: wykonanie ogrodzenia posesji wspólnoty z bramą wjazdową”;

pkt 2 – „w/w remonty wykonane będą z a) **funduszu remontowego**, b) zaliczek eksploatacyjnej”;

pkt 3 – „Wspólnota udziela pełnomocnictwa do składania oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zarządcy, do składania: pozwolenia na budowę lub rozbiórkę, zgłoszenia robót – Administracji (...) Sp. z o.o. w L., w imieniu której działa Prezes Zarządu - Pan S. K.”.

Głosowanie odbyło się w ten sposób, że głosy odebrano tylko od trojga popierających uchwałę lokatorów o łącznych udziałach 68,50% (większość względna i bezwzględna).

Bezsporne (wynikające ze zgodnych wyjaśnień stron, map i zdjęć) są również następujące zasadnicze kwestie związane z usytuowaniem budynku oraz lokalu. Budynek przylega od północy do ruchliwej ulicy (...) (oddziela je tylko chodnik) i na tym odcinku ulicy obowiązuje zakaz zatrzymywania się i postoju, dotyczący również chodnika. Na rozprawie okazało się bezsporne, że obecnie (po remontach związanych z budową ronda – widocznego od południa budynku na mapie

- k. 12) dojazd bezpośredni do posesji budynku jest tylko jeden – prowadzi przez położony na wschód od budynku parking Starostwa Powiatowego, z którego – kierując się na zachód można wjechać na posesję (parking) pozwanej wspólnoty (zdjęcie dołączone do pozwu – k. 17), liczący zaledwie 2 lub 3 miejsca postojowe (zdjęcie dołączone do pozwu – k. 15). Przy liczbie lokali – 6 bez znaczenia w ocenie Sądu pozostaje, czy są to 2 czy 3 miejsca postojowe, skoro jest to oczywiście dalece niewystarczające do zapewnienia potrzeb wszystkich lokatorów (z zeznań stron wynika bezspornie, że każdy z nich ma po 2 – 3 samochody).

Nie było też kwestionowane, że powód nie mieszka w spornym budynku i nie prowadzi tam działalności - czego nie poruszył, uzasadniając pozew i swój interes prawny - mający być przedmiotem naruszenia sporną uchwałą. Zdjęcia poprzedzające protokół rozprawy (k. 43-46), choć według zgodnej relacji stron nieaktualne co do istnienia dwóch dodatkowych dojazdów do spornej posesji (i od zachodu, i od wschodu, bezpośrednio przy budynku) ukazują trzy sąsiadujące z budynkiem wspólnoty budynki (stanowiące własność powoda, gdzie powód prowadzi działalność gospodarczą „S. – usługi szklarskie”: od północnego zachodu są to mniejsze budynki nr (...), a od północnego wschodu większy budynek nr (...) na tyłach posesji wspólnoty. Jest bezsporne, że powód ma do swoich budynków zapewniony dojazd zupełnie z innej strony (od północnego zachodu) i może przy nich stamtąd swobodnie parkować. Powód przyznał zeznając, że przy tych budynkach mogą parkować klienci nie tylko (...), ale i klienci sklepu hydraulicznego – jednak ci ostatni muszą obchodzić powstałe wokół posesji wspólnoty ogrodzenie.

Jest ponadto bezsporne, że mimo udzielonego powodowi w niniejszym postępowaniu zabezpieczenia, polegającego na wstrzymaniu wykonania zaskarżonej uchwały (postanowienie Sądu z 26.05.2021 r. doręczono pozwanej 10.06.2021 r.) pozwana kontynuowała od 2.06.2021 r. do 20.08.2021 r. wykonanie ogrodzenia (zostało ono wzniesione). Nie wykonano natomiast jeszcze bramy – pozostawiono przestrzeń na jej późniejsze wstawienie.

Strony są zgodne też co do tego, że w północnej linii spornego ogrodzenia powód wykonał wcześniej 6-metrową bramę – by klienci usług szklarskich budynku nr (...) (...) mogli przejeżdżać na parking Starostwa przez teren pozwanej wspólnoty. Brama ta została zagrodzona ogrodzeniem powstałym z toku niniejszej sprawy.

### **Rozważania**

Fakty istotne wynikają ze zgodnej części zeznań obu stron i są potwierdzone dołączoną do akt dokumentacją. Raz jeszcze trzeba zaznaczyć, że zdjęcia internetowe wszyte przed protokołem rozprawy są nieaktualne w zakresie dodatkowych dojazdów do budynku wspólnoty bezpośrednio przy zachodnim i przy wschodnim szczycie budynku. Obecnie dojazd jest tylko jeden – od wschodu, przez parking Starostwa Powiatowego, co stało się zarzewiem konfliktu.

Nieistotne (i niewymagające rozstrzygnięcia) są różnice w zeznaniach stron dotyczące innych kwestii, takich jak istnienie i przebieg dawnego ogrodzenia wokół posesji wspólnoty czy liczba tygodniowych dostaw towarów do sklepu hydraulicznego.

Sąd pominął jako dotyczący okoliczności bezspornej wniosek dowodowy pkt 8 pozwu – nie jest bowiem sporne, że wspólnota zawarła z podaną wyżej spółką umowę o administrowanie nieruchomością wspólną.

Jest bezsporne, że powództwo zostało wniesione w przepisany 6-tygodniowy terminie. Kwestia ta została omówiona w 2. akapicie strony 3 pozwu, nie była kwestionowana przez pozwaną i nie budzi wątpliwości Sądu. Powód dowiedział się o podjęciu spornej uchwały 26 marca 2021 r.

Fakty wskazują na to, że interes powoda nie został naruszony sporną uchwałą w stopniu wywołującym potrzebę interwencji sądowej. Rację ma w tym zakresie pozwana, wskazując, że za uchyceniem uchwały wspólnoty może

przemawiać tylko znacząca przewyżka naruszenia interesu lokatora nad interesem wspólnoty, a to w tej sprawie nie zachodzi. Wszystko wskazuje na to – nawet zeznania powoda – że powodowi nie chodzi w tym procesie o ochronę interesów sklepu hydraulicznego. Sąd został pozwem wprowadzony wręcz w błąd – powód nie wspomniał w nim, że sklepu tego nie prowadzi. Gdyby było tak, jak relacjonował zeznając na rozprawie, a czemu Sąd wiary nie dał, że najemca prowadzący sklep hydrauliczny grozi mu wypowiedzeniem umowy najmu wskutek trudności wywołanych sporną uchwałą, powód opisałby to w pozwie, bowiem to stanowiłoby oś problemu. Powód na rozprawie nie poparł swych obaw żadnym dowodem, a mógł wnioskować o zeznania świadka – najemcy czy choćby dołączyć umowę najmu, z której wynikałyby warunki ewentualnego wypowiedzenia. W ocenie Sądu, rzeczywista niedogodność powoda została przez niego ukryta na etapie pozwu i polega na zagrodzeniu przez wspólnotę przejazdu przez posesję wspólnoty z parkingu Starostwa Powiatowego do budynków powoda, w których prowadzone są usługi szklarskie, a to zupełnie różni się z celem instytucji, jaką jest zaskarżenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Za to interes prawny wspólnoty w postawieniu ogrodzenia i zamontowaniu bramy jest bardzo istotny i w pełni akceptowalny – skoro każdy z lokatorów ma po 2 – 3 samochody, lokali jest 6, a miejsc parkingowych 2 lub 3, to oczywiste i zrozumiałe jest, że lokatorzy chcą ze wspólnej posesji korzystać, a nie mieć ją za parking sklepu hydraulicznego. Nic dziwnego, że jako ogół pozostają w konflikcie z powodem, który przeciwstawia im swoje sąsiednie interesy gospodarcze związane z usługami szklarskimi.

Nie budzi też wątpliwości Sądu prawidłowość trybu podjęcia spornej uchwały. Nie ma żadnych podstaw do ustalenia nieważności uchwały.

Pozwana wspólnota posiada zarząd, który reprezentuje ją na zewnątrz i jest wyłącznie władny do podejmowania decyzji w kwestiach dla niego zastrzeżonych, jak choćby o przeprowadzeniu głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali. W myśl tego przepisu uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Tym samym to wyłącznie zarządowi przysługiwało prawo do podjęcia decyzji o trybie indywidualnego zbierania głosów.

W takim przypadku przyjmuje się, że została podjęta z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość liczoną według wielkości udziałów właścicieli (wyrok SA

w W. z dnia 5 lutego 2013 roku, I ACa 1370/12, wyrok SA w Szczecinie z dnia 17 lipca 2014 roku, I ACa 288/14). Tak się bezspornie w tym przypadku stało. W ocenie Sądu, po osiągnięciu wymaganej większości nie było potrzeby odbierania głosów od pozostałych lokatorów – ich głosy byłyby już nieistotne dla wyniku głosowania. N. w ten sposób lokator może podważać uchwałę, ale skutecznie tylko wówczas, gdy wykaże, iż jego głos i jego argumentacja przedstawiona na zebraniu lokatorów zmieniłyby kierunek głosowania pozostałych aż do zmiany wyniku całego głosowania. Tego powód w tej sprawie nie uczynił, a można powiedzieć, że poza ogólnikowym stwierdzeniem, że tak by się stało, nawet nie próbował uczynić. Okoliczności sprawy wskazują na to, że powód jest skonfliktowany ze wspólnotą, nie zważając na podstawowe potrzeby pozostałych lokatorów dotyczące możliwości pozostawiania aut przy budynku. Jak wynika z ustaleń, uchwała została podjęta wystarczającą większością – to zresztą nie było kwestionowane.

Dlatego na podstawie art. 189 k.p.c. żądanie główne pozwu (o unieważnienie) zostało oddalone, co nie zmienia faktu, że swój cel procesowy powód w pełni osiągnął żądaniem ewentualnym (o uchylenie). Powód wykazał, iż uchwała narusza prawidłowy zarząd nieruchomością wspólną.

Materialną podstawą wniesienia powództwa o uchylenie uchwały właścicieli lokali stanowi art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zgodnie z nim właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicielską lokali albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządu 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.

Przepis wyróżnia 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 tych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokali lub naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty.

Powódka jest właścicielem jednego z lokali mieszkalnych położonych w budynku wspólnoty, a realizacja spornej uchwały wywołuje obciążenie finansowe każdego lokatora, co w tym znaczeniu przesądza o istnieniu po stronie powoda prawa do zaskarżenia uchwały objętej niniejszym postępowaniem.

W tym zakresie Sąd w pełni podziela argumentację powoda. Powód ma rację już co do sposobu zredagowania uchwały w zakresie dwóch źródeł finansowania prac. Wyłączenie druku w obrębie jednego z tych sposobów nie jest wystarczającym sposobem dokonania wyboru właśnie tego sposobu, zwłaszcza jeśli zauważyć, że uchwała w ogóle została zredagowana bardzo niestarannie i w najwidoczniej w pośpiechu („wykonanie ogrodzenie”, „cele budowlane zarządcy”). Ma też rację co do niewystarczającej treści uchwały. Każdy z lokatorów, w tym powód, powinien być zainteresowany w dacie podjęcia uchwały przede wszystkim tym, jaki będzie ogólny koszt budowy, przekładający się przecież na jego indywidualne rozliczenia w ramach wspólnoty, ponadto jak choć ogólnie ma wyglądać ogrodzenie i brama, kto będzie wykonawcą i jak będzie on wyłoniony. Spełnienie tych wymagań nie może być przesłonięte postulatem szybkości procesu budowlanego i profesjonalności spółki zarządzającej nieruchomością wspólną. Oddając pełnię decyzyjności innemu podmiotowi, pozwana wspólnota straciła zupełnie kontrolę nad przebiegiem i kosztem inwestycji, a przez to naraziła na szwank swój interes gospodarczy, a przez to i interes poszczególnych lokatorów.

Sąd w tej sprawie podziela przy tym ocenę wyrażoną w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z 8 września 2016 r. (XII C 2719/14), zaaprobowaną przez Sąd Najwyższy w wyroku z 21 marca 2019 r. (II CSK 62/18), że nie stanowi przeszkody do uchylenia uchwały fakt, iż przedmiotowe ogrodzenie zostało już wykonane – bowiem nie może funkcjonować w obrocie prawnym uchwała wadliwa. Gdyby uznać inaczej, oznaczałoby to otwarcie wspólnotom mieszkaniowym możliwości natychmiastowej realizacji każdej uchwały tego typu, bez oczekiwania na zaskarżenie uchwały i na wynik procesu, a to mija się z celem omawianej tu regulacji ustawowej. Nie ma też znaczenia, o ile droższe obecnie byłoby wskutek inflacji ponowne wykonanie ogrodzenia. Te względy ekonomiczne nie mogą przesłonić prawa do zaskarżenia uchwały i do uzyskania wyroku zgodnego z przepisami. Wspólnota nie powinna była przystępować do zawarcia umowy z wykonawcą przed upływem odpowiedniego czasu dla zaskarżenia uchwały i dla doręczenia odpisu pozwu z zabezpieczeniem

Z tych przyczyn Sąd uznał, że zaskarżona uchwała na mocy art. 25 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali kwalifikuje się do uchylenia w całości.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 i art. 99 k.p.c. Uwzględnienie żądania ewentualnego w całości oznacza wygraną powoda, który poniósł koszty procesu w postaci opłaty od pozwu 100 zł, opłaty od pełnomocnictwa procesowego 17 zł oraz wynagrodzenia radcy prawnego wg norm przepisanych 360 zł – stawki minimalnej z § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności radców prawnych, stosowanej do spraw o uchylenie uchwał wspólnot mieszkaniowych przez analogię (postanowienie SN z 12.05.2014 r., III CZP 9/11).

sędzia R. K.