

*Sygn. akt XIV C 428/15*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XIV Wydział Cywilny z siedzibą w P.

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jolanta Czajka-Bałon

Protokolant : sekr. sąd. Grażyna Bielicka

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2016 r. w P.

sprawy z powództwa **R. K.**

przeciwko **Wspólnocie (...) w P.**

o stwierdzenie nieistnienia uchwały ewentualnie o uchylenie uchwały

1. Oddała powództwo.
2. Zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 360 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Jolanta Czajka-Bałon

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 kwietnia 2015 roku skierowanym przeciwko Wspólnocie (...) w P. powód R. K. wniósł o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej numer 3 z dnia 24 marca 2015 roku, podjętej w trybie mieszanym – częściowo na zebraniu Wspólnoty, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, w sprawie przyjęcia planu remontów na 2015 roku, a nadto o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podano, iż skarżona uchwała ze względu na zawarte w niej zapisy narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, interes powoda oraz pozostałych właścicieli lokali. Wymienione w punkcie 1 i 2 uchwały zamierzenia są w swojej treści zbyt ogólnikowe. Brak jest bowiem informacji na temat zakresu prac, celowości ich wykonania, wysokości maksymalnych kosztów oraz przewidywanych terminów realizacji zadań. W przypadku planowanego remontu 32 balkonów należy zauważyć, że nie mają one jednolitego charakteru prawnego, ponieważ są jednocześnie elementem konstrukcyjnym budynku i należą do właścicieli poszczególnych lokali, tym samym koszt ich naprawy tylko w części stanowiącej elementy konstrukcyjne budynku obciąża wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Powód podniósł, że uchwała Wspólnoty dotycząca remontu balkonów nie może być ogólna, musi dokładnie określać jakie ich elementy podlegają naprawie na wspólny koszt ze środków zgromadzonych na wyodrębnionym funduszu remontowym. Nadto powód podał, że zawarte w punkcie 2 uchwały pełnomocnictwo powierzające zarządowi Wspólnoty podjęcie decyzji w sprawie wyboru najkorzystniejszych ofert firm na wykonanie zawartych w treści uchwały robót i podpisanie stosownych umów cedeuje na zarząd uprawnienie do samodzielnego podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Jest to w ocenie powoda obejście prawa, w szczególności przepisu art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali. Skarżona uchwała na podstawie tak udzielonego pełnomocnictwa pozbawia właścicieli lokali wpływu na treść umów, do zawarcia których upoważniono zarząd, nie pozwala na dokonanie ich oceny w zakresie zabezpieczenia interesów mieszkańców Wspólnoty. Tak sformułowane pełnomocnictwo pozbawia właścicieli wiedzy dotyczącej podmiotów, z którymi będą zawarte umowy. Upoważnia w istocie zarząd do zawarcia umów, których zapisy mogą być dowolnie przez niego formułowane. Wątpliwości

powoda budzi także zapis punktu 4 uchwały, upoważniający inspektora nadzoru budowlanego z ramienia zarządcy do pełnienia funkcji inwestora zastępczego na zasadach określonych w umowie o administrowanie nieruchomością wspólną. Właściciele nie wiedzą komu personalnie powierzają te obowiązki, czy praca ta zostanie wykonana społecznie, czy za wynagrodzeniem? Istotne jest tutaj także to, że właściciele lokali w znacznej większości nie znają zapisów umowy o administrowanie. Należy także zauważyć, że zarząd Wspólnoty nie dopełnił formalnego obowiązku podpisania uchwały. Przy uchwale podjętej z udziałem głosów zebranych indywidualnie jest to konieczne. Powód podniósł, że zapisy uchwały powinny być precyzyjne. Członkowie Wspólnoty muszą znać wszystkie istotne postanowienia uchwały, nad którą głosują. W ocenie powoda skarżona uchwała tych wymogów nie spełnia. Konsekwencje tak sformułowanej uchwały są daleko idące. Jej ogólnikowe zapisy podważają sens i istotę wyrażonej zgody powodując, że zgoda ta staje się iluzoryczna. Niedoprecyzowane czynności pozostają poza wszelką kontrolą członków Wspólnoty, którzy nie będą mogli powołać się na niezgodność prac realizowanych przez zarząd ze zgodą jaką wyrazili. Już hipotetyczna możliwość nadużycia polegającego na naruszeniu zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną jest w ocenie powoda wystarczającą przesłanką do uchylenia skarżonej uchwały.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota (...) w P. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w podwójnej wysokości, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podano, iż podawane przez powoda w pozwie argumenty mają charakter wysoce wybiórczy i pomijają zupełnie całokształt okoliczności tej sprawy. Argumenty powoda zawarte w pozwie stanowią jego subiektywną ocenę, tj. jego niezadowolenie z podjętej przez pozostałą, znakomitą większość członków Wspólnoty, uchwały. Powód oczywiście miał wiedzę o treści uchwały i po zakończeniu głosowania otrzymał szczegółową informację dotyczącą wyników głosowania. Żaden członek Wspólnoty, w tym również powód, nigdy nie kwestionowali zasad doręczenia formalnych dokumentów ze Wspólnoty (w tym m. in. zawiadomień o zebraniach). Nadto, przygotowana przez pozwaną uchwała jest racjonalna z punktu widzenia zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i leży ona w interesie wszystkich członków pozwanej. Przede wszystkim, większość prac została już wykonana, poza kwestiami związanymi z remontem 32 balkonów. Powód nigdy nie kwestionował zasadności wykonanych prac. Z kolei wolą zdecydowanej większości członków pozwanej Wspólnoty było położenie nowych płytek na 32 balkonach. Zatem uchwała i zasady w niej przewidziane leżą w interesie wszystkich członków Wspólnoty, którzy w zdecydowanej większości na to się godzili. Członkowie Wspólnoty mają pełne zaufanie do zarządu. Zarząd przeprowadził przetarg celem wyboru najkorzystniejszej oferty. Zarząd zdecydował się wybrać ofertę pośrednią, tj. ofertę nr 3. Po pierwsze, zaoferowana cena była konkurencyjna i po wtóre ten wykonawca jest pozwanej doskonale znany albowiem wykonywał już prace, z których pozwana jest zadowolona. Co więcej, wykonawca ten był polecany także przez powoda, w czasie kiedy powód był członkiem zarządu. Pozwana zaznaczyła, że zaskarżona uchwała została podjęta na zebraniu. Głosy nie były zbierane indywidualnie.

W piśmie procesowym z dnia 19 maja 2016 roku powód wniósł o stwierdzenie, że uchwała wobec której toczy się postępowanie nie istnieje. Jeżeli zaś Sąd nie uwzględni roszczenia o ustalenie nieistnienia uchwały, powód wnosi dalej o jej uchylenie zgodnie z treścią pozwu z dnia 30 kwietnia 2015 roku. W uzasadnieniu powód podał, iż z zapisów umieszczonych w dokumentach procesowych wynika, że za podjęciem skarżonej uchwały głosowali właściciele lokali posiadający 63,85% udziałów w nieruchomości. Analiza dostarczonych przez pozwaną pełnomocnictw nie potwierdza tego faktu. Pod pozycją WAM B. listy do głosowania skarżonej uchwały (14,55% udziałów w nieruchomości) widnieje nieczytelny podpis osoby głosującej za jej przyjęciem w imieniu mocodawcy. Brak tutaj pełnomocnictwa, tym samym głos ten należy uznać za nieważny ( $63,85\% - 14,55\% = 49,30\%$  - brak tym samym większości niezbędnej do podjęcia uchwały). Powód wskazał, że do oceny Sądu pozostawia fakt udzielenia przez właścicieli lokali (...) pełnomocnictw członkowi zarządu Wspólnoty J. S. do reprezentowania ich interesów na zebraniu w dniu 24 marca 2015 roku na łączną sumę udziałów w nieruchomości 23,28%. W ocenie powoda połączenie funkcji członka zarządu Wspólnoty z funkcją pełnomocnika członków Wspólnoty należy uznać za niedozwolone. Powód uważa, że udzielone J. S. pełnomocnictwa dotyczące skarżonej uchwały powinny zostać uznane za nieważne (k. 165).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód R. K. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P.. Powód jest właścicielem lokalu nr (...) w budynku numer (...).

Sposób zarządu w pozwanej Wspólnocie regulują przepisy ustawy o własności lokali.

Na funduszu remontowym pozwanej Wspólnoty znajdują się środki pieniężne na tzw. fundusz remontowy, jak i środki pieniężne pozyskane z pożytków, uzyskanych z części wspólnej, mianowicie z dochodów z wynajmu powierzchni użytkowych i miejsc na reklamy. Nadto środki na fundusz remontowy pochodzą z wpłat członków Wspólnoty.

Blok pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. posiada 32 balkony wysunięte na zewnątrz, które przylegają do wyodrębnionych mieszkań i istnieje możliwość korzystania z nich jedynie przez właścicieli tych lokali lub ich domowników. Przy czym nie wszystkie mieszkania posiadają balkony. Pozwana Wspólnota obejmuje łącznie 134 lokali mieszkalnych, w tym 32 lokale posiadają balkony.

Jednym z członków pozwanej Wspólnoty jest Agencja Mienia Wojskowego (poprzednio Wojskowa Agencja Mieszkaniowa), która posiada 14,55% udziałów w nieruchomości. Zgodnie z przyjętą praktyką właściciela tego zawiadamia się o terminach zebrań za pośrednictwem Poczty Polskiej, a w sytuacji gdy planowane jest podjęcie uchwały jej projekt załącza się do zawiadomienia o terminie zebrania i również wysyła pocztą lub też przedstawiciel administratora Wspólnoty Z. S. osobiście zawozi przedmiotowe dokumenty do siedziby A. (poprzednio WAM) do B.. Odbioru tej korespondencji zawsze dokonywał uprawniony do tego pracownik, tj. M. S.. M. S. jako pracownik A. (poprzednio WAM) w ramach swojego zakresu obowiązków jest upoważniona do złożenia podpisu na karcie do głosowania dot. danej uchwały.

dowód: rozliczenie prac remontowych (k. 82 - 84), pismo adresowane przez zarząd Wspólnoty do powoda (k. 85), pełnomocnictwo (k. 172), zeznania świadka M. S. (min. 00:02:24-00:37:31 k. 192), zeznania świadka Z. S. (min. 00:36:16-00:59:47 k. 189), przesłuchanie powoda R. K. (min. 00:03:13-00:31:14 k. 140)

Kierownik techniczny zarządzającego Wspólnotą, tj. administratora, zgodnie z przepisami prawa budowlanego co roku dokonuje przeglądu technicznego balkonów. Taki przegląd miał miejsce w 2014 roku, podczas którego przedstawiciele administratora i zarządu Wspólnoty stwierdzili pęknięcie struktury płyty balkonowej i płyt osłonowych. Obecni stwierdzili, że przyczyną pęknięć była niesprawna izolacja, co powodowało, że woda wnikała przez opierzenie.

W związku z powyższym zarząd Wspólnoty zwrócił się do jednej z firm o sporządzenie kosztorysu dotyczącego remontu balkonów. Taki kosztorys został sporządzony w dniu 12 marca 2015 roku.

dowód: notatka służbowa (k. 81), kosztorys (k. 73 - 76), zeznania członka zarządu pozwanej J. S. (min. 00:31:14-00:59:33 k. 140v), zeznania członka zarządu pozwanej I. W. (min. 00:59:33-01:02:11 k. 140v), zeznania członka zarządu pozwanej K. P. (min. 01:02:11-01:04:00 k. 140v)

Pismem z dnia 17 marca 2015 roku zarząd pozwanej Wspólnoty zawiadomił jej członków o zebraniu, mającym się odbyć dnia 24 marca 2015 roku. Zawiadomienie zawierało informację o proponowanym porządku obrad, w którym pod pozycją 7 wskazano: „Przyjęcie planu remontów na rok 2015 – podjęcie stosownej uchwały”. Przedmiotowe zawiadomienie zawierało również następującą informację: „Prosimy o przybycie na zebranie lub udzielenie pisemnego pełnomocnictwa wybranej przez siebie osobie.” Jednocześnie do zawiadomienia dołączono wzór takiego pełnomocnictwa.

dowód: zawiadomienie o zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (k. 51), potwierdzenie dostarczenia zawiadomienia o zebraniu (k. 52 - 57), przesłuchanie powoda R. K. (min. 00:03:13-00:31:14 k. 140)

W dniu 24 marca 2015 roku podjęta została uchwała numer 3 członków Wspólnoty Mieszkaniowej w P. przy ul. (...) w sprawie przyjęcia planu remontów na rok 2015. Wspólnota Mieszkaniowa uchwaliła:

1. Wykonać w roku 2015:

1) z funduszu remontowego: remont 32 balkonów, remont cokołu budynku i wykonanie nowej struktury z masy żywicznej, wymianę lamp przy wejściach do klatek 2 szt. z czujn. zmierzch i 3 z czujn. ruchu, remont drogi dojazdowej wspólnie z WP 1 i WP 3,

2) z wpływów za lokale użytkowe wymienić płytki na 32 balkonach (230zł/szt.) zwrócić dla właścicieli bez balkonów (102 szt.) po 230zł.

1. Powierzyć zarządowi Wspólnoty podjęcie decyzji w sprawie wyboru najkorzystniejszych ofert firm na wykonanie ww. robót i podpisanie stosownych umów.

2. Właściciele lokali upoważniają inspektora nadzoru budowlanego z ramienia zarządcy do: pełnienia funkcji inwestora zastępczego na zasadach określonych w umowie o administrowanie/zarządzanie nieruchomością wspólną.

3. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej uchwalenia.

Powód przed zebraniem, na którym podjęto zaskarżoną przez niego uchwałę, miał wgląd w dokumentację dotyczącą działalności Wspólnoty.

Przedmiotowa uchwała została omówiona na zebraniu mieszkańców Wspólnoty. W zebraniu tym – wskutek formalnego zawiadomienia – uczestniczył także powód, który znał proponowaną treść uchwały. Na zebraniu w dniu 24 marca 2015 roku powód zadawał liczne pytania, które dotyczyły wprost zakresu prac objętych uchwałą. Na wszystkie zadane przez powoda pytania zostały udzielone odpowiedzi. Nikt z obecnych na zebraniu właścicieli nie zgłaszał jakichkolwiek uwag do zakresu prac i do treści uchwały.

Jeśli chodzi o remont balkonów to miał on dotyczyć zerwania posadzki wraz z płytkami, założenia nowej izolacji, nowego opierzenia, warstwy wyrównawczej, płytek, malowania balustrady, malowania płyty zewnętrznej i wszystkich płyt wewnętrznych. Ustalono jednocześnie, że właściciele mieszkań, którzy nie mają balkonów otrzymają zwrot kwoty 230 zł celem rekompensaty kosztów wymiany płytek.

Uchwała ta została podjęta w trybie mieszanym, tj. częściowo w drodze zebrania, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Kilkunastu członków udzieliło swojego pełnomocnictwa do reprezentowania na zebraniu właścicieli lokali w nieruchomości WM przy ul. (...) w P. w dniu 24 marca 2015 roku oraz do głosowania nad uchwałami właścicieli lokali przewidzianymi w porządku obrad tego zebrania J. S..

Powód głosując nad uchwałą oddał swój głos zarówno w swoim imieniu, jak i osób, od których otrzymał pełnomocnictwo do głosowania nad uchwałą na tym właśnie zebraniu – były to głosy przeciwko uchwale.

Jeśli chodzi o właściciela Wojskową Agencję Mieszkaniową to zgodnie z przyjętą praktyką została powiadomiona o terminie zebrania, porządku obrad oraz otrzymała projekty uchwał wymienione w porządku obrad. W dniu następnym po zebraniu Z. S. udał się do siedziby WAM do B., gdzie M. S. złożyła swój podpis na karcie do głosowania dot. tej uchwały.

Za przyjęciem uchwały głosowało 63,85% udziałów, a przeciw 3,21% udziałów, w tym powód, który głosował w swoim imieniu i w imieniu osób, które udzieliły mu pełnomocnictwa.

dowód: plan prac remontowych w roku 2015 (k. 86), lista obecności (k. 120 - 122), protokół z dnia 24 marca 2015 roku z zebrania właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w P. przy ul. (...) (k. 58 - 63), uchwała numer 3 z dnia 24 marca 2015 roku (k. 4, 64), karta do głosowania nad uchwałą numer 3 (k. 65 - 69), pełnomocnictwa

(k. 144 - 162), powiadomienie o podjętych uchwałach (k. 70), zeznania świadka Z. S. (min. 00:03:13-01:09:46 k. 92, min. 00:36:16-00:59:47 k. 189), częściowo zeznania powoda R. K. (min. 00:03:13-00:31:14 k. 140), zeznania członka zarządu pozwanej J. S. (min. 00:31:14-00:59:33 k. 140v), zeznania członka zarządu pozwanej I. W. (min. 00:59:33-01:02:11 k. 140v), zeznania członka zarządu pozwanej K. P. (min. 01:02:11-01:04:00 k. 140v)

Powyższych ustaleń Sąd dokonał na podstawie wskazanych wyżej dokumentów prywatnych, zeznań świadków: Z. S. i M. S., zeznań członków zarządu pozwanej Wspólnoty: J. S., I. W. i K. P. oraz częściowo przesłuchania powoda.

Dokumenty wymienione w stanie faktycznym, jak i zeznania świadków oraz członków zarządu pozwanej Sąd uznał za w pełni wiarygodny materiał dowodowy.

Mając na względzie przedstawioną w pozwie i dalszych pismach podstawę faktyczną żądania pozwu, Sąd uznał, że wystarczającym materiałem dowodowym dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu były dowody wyżej przedstawione. W związku z powyższym oraz mając na uwadze treść zeznań świadka M. S., przedłożone przez stronę pozwaną pełnomocnictwo z dnia 23 marca 2015 roku (k. 173) nie miało wpływu na przedstawione wyżej ustalenia faktyczne, a tym samym Sąd nie dokonywał oceny tego dokumentu.

Jeśli chodzi o zeznania powoda to Sąd uznał je za wiarygodne jedynie w zakresie przytaczanych przez niego okoliczności faktycznych. Zauważyć należy, że w pozostałym zakresie zeznania te noszą znamiona subiektywnych ocen, formułowanych przez przyzmat osobistego stosunku do opisywanych okoliczności, wyznaczonego przez niezadowolenie z działań pozwanej Wspólnoty odbiegających od oczekiwanych przez powoda. Z powyższych względów, w tym zakresie, nie zasługują one na wiarę w konfrontacji z pozostałym materiałem dowodowym.

### **Sąd zważył, co następuje:**

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U.2015.1892 j.t.) 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. Z ustępu 1a wynika natomiast, że 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.

W przedmiotowej sprawie, powód R. K., będący właścicielem lokalu w pozwanej Wspólnocie (...) w P. wniósł o uchylenie uchwały numer 3 z dnia 24 marca 2015 roku podjętej przez członków pozwanej Wspólnoty. Powództwo zostało wytoczone w dniu 30 kwietnia 2015 roku, a zatem w terminie 6 tygodni od podjęcia wyżej wymienionej uchwały.

Stosownie do art. 25 ust. 1 ww. ustawy ciężar udowodnienia istnienia wymienionych przesłanek, uzasadniających zaskarżenie uchwały spoczywa, na stronie powodowej, która winna wskazać okoliczności leżące u podstaw wniesionego powództwa.

Powód wnosząc o uchylenie uchwały numer 3 z dnia 24 marca 2015 roku podnosił brak informacji na temat zakresu prac, celowości ich wykonania, brak szczegółowego określenia kosztów inwestycji w niej przyjętych oraz przewidywanych terminów realizacji zadań.

Nie można zgodzić się ze stanowiskiem powoda, że osoby głosujące nad podjętą uchwałą nie były zorientowane co do jej celowości oraz źródła finansowania. Jak już wskazano powyżej, zainteresowani otrzymali przed zebraniem plan finansowy na rok 2015, obejmujący plan prac remontowych, wskazujący źródła finansowania poszczególnych działań oraz planowany koszt tych prac. W trakcie zebrania odbyła się dyskusja, w ramach której można było wyjaśnić pojawiające się wątpliwości, w tym co do celowości poszczególnych prac, ich zakresu, dodatkowych warunków, na jakich powinny być wykonane. Z treści uchwały jasno wynika, jakie prace postanowiono wykonać i jakie mają być

ich źródła finansowania. Szacowane koszty prac wynikały z przedłożonego planu finansowego na rok 2015 oraz planu prac remontowych w roku 2015 (k. 86), opartego na kosztorysach inwestorskich.

Zdaniem Sądu nie jest możliwe, jeszcze przed podjęciem uchwały, ściśle określenie kosztów inwestycji przed znalezieniem wykonawców na te prace oraz większe ich uszczegółowienie przed przyjętą uchwałą. Pozwana dysponowała jedynie danymi z planu inwestorskiego, który sporządzony został przed zebraniem.

W ocenie Sądu brak wskazania kosztów inwestycji i remontów nie może stanowić podstawy do uchylecia uchwały. Bowiem każdy, kto planuje remonty i modernizacje w zakresie własnej nieruchomości, nie jest w stanie określić szczegółowo, jakie poniesie rzeczywiste koszty na ten cel, a nadto w uchwale znalazł się zapis w punkcie 3, który podjęcie decyzji co do wyboru najkorzystniejszych ofert pozostawia zarządowi. Nadto koszty tych prac zostały podane w planie finansowym.

W tych okolicznościach zarzut, że osoby głosujące nad uchwałą nie posiadały dostatecznej wiedzy na temat zakresu, kosztów oraz źródeł finansowania prac remontowych przewidzianych na rok 2015, a sama uchwała ma zbyt ogólnikowy charakter jest oczywiście bezzasadny.

Wskazać należy, iż głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należytym stanie. Z kolei zarząd Wspólnoty rozliczany jest ze swojej działalności na zebraniu rocznym. Zarząd tym samym zobowiązany jest do przestrzegania racjonalnego gospodarowania częściami wspólnymi, nie prowadziło to w tym przypadku do jakiegokolwiek samowolnego podejmowania uchwały, a zarząd kierował się jedynie regułami, jak wyżej, na co wskazują zarówno przygotowania do podjęcia uchwały, jak i zachowanie zarządu po jej podjęciu (choć ta okoliczność nie ma wpływu na zaskarżenie uchwały).

Jeśli chodzi o uchwałę pozwanej Wspólnoty w przedmiocie remontu 32 balkonów, powód zarzucił jej, że balkony nie mają jednolitego charakteru prawnego, ponieważ są jednocześnie elementem konstrukcyjnym budynku i należą do właścicieli poszczególnych lokali, tym samym koszt ich naprawy tylko w części stanowiącej elementy konstrukcyjne budynku obciąża wszystkich członków Wspólnoty.

Z zaskarżonej przez powoda uchwały wprost wynika, że remont balkonów zostanie wykonany ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

W myśl art. 14 pkt 1 u.w.l. na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację.

Przywołany przepis nie zawiera katalogu zamkniętego kosztów zarządu nieruchomością wspólną i właściciele lokali mogą podjąć uchwałę o jego rozszerzeniu (przemawia za tym użyte w niej sformułowanie: „w szczególności”), pod warunkiem jednak, że uchwała ta ani nie narusza prawa, umowy właścicieli lub zasad prawidłowego zarządzania, ani w inny sposób nie narusza interesów poszczególnych właścicieli. Nie sposób także sprzeczności z prawem dopatrzeć się w umieszczeniu w funduszu remontowym środków przewidzianych na cele inne niż wąsko rozumiane remonty według ich definicji zawartej w prawie budowlanym, nic bowiem nie stoi na przeszkodzie, by tworzący wspólnotę właściciele lokali nadali temu pojęciu inne niż wynikałoby to z ustawy, specyficzne znaczenie (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 27 stycznia 2012 r., I ACa 972/11, LEX nr 1171260, Biul.SAKa 2012/2/31).

W świetle powyższego, Sąd przyjął, że pieniądze z funduszu remontowego mogą zostać przeznaczone na cele niezwiązane li tylko z wąsko rozumianym remontem polegającym na naprawie, czy odtworzeniu dotychczasowej substancji budynku w części stanowiącej współwłasność członków wspólnoty. Odmienne interpretacja prowadziłaby do sytuacji, w której członkowie wspólnoty byłiby zbyt ograniczeni w swoich działaniach dotyczących budynku, w którym znajdują się ich mieszkania, nie mogli by nic uczynić z budynkiem, co wykraczałoby poza remont sensu stricto.

W orzecznictwie niejednokrotnie pojawiał się problem na kim spoczywa obowiązek utrzymania balkonów – na właścicielach lokali, czy też na wspólnocie mieszkaniowej. W przedmiotowej sprawie bezsporny pozostaje fakt, że

balkony służą do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali, ponieważ wejścia na nie prowadzą wyłącznie z poszczególnych lokali mieszkalnych. Jednocześnie nie wszyscy mieszkańcy budynku mają balkony. Wobec tego, balkonów tych w całości nie można uznać za elementy nieruchomości wspólnej.

Pod pojęciem „balkonu” jako części budynku stanowiącej zarazem część składową lokalu mieszkalnego rozumieć należy tę tylko jego część, która służy wyłącznie do użytku właściciela lokalu i osób z nim zamieszkałych. Jest nią przestrzeń wewnętrzna, z reguły wyodrębniona podłogą i balustradą, a niekiedy także ścianami bocznymi i sufitem, z wyłączeniem zawsze ściany przedniej, której brak pozwala na uznanie tej części budynku za balkon i umożliwia zarazem korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem. Wobec tego elementy architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączone z bryłą budynku i na ogół usytuowane na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanej do wyłącznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zamieszkałe w lokalu uznać należy za takie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, zatem - na podstawie art. 3 ust. 2 u.w.l. - powinny być kwalifikowane jako stanowiące nieruchomość wspólną. Właściciel lokalu mieszkalnego ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należytych stanie balkonu stanowiącego pomieszczenie pomocnicze służące wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w tym lokalu. Natomiast wydatki na części budynku, które są elementem konstrukcji balkonu trwale połączonym z budynkiem, obciążają wspólnotę mieszkaniową (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008 r. III CZP 10/08, OSNC 2009/4/51, Biul.SN 2008/3/6, M.Prawn. 2009/10/560-562).

W przedmiotowej sprawie przyjęć zatem należy, że uchwała pozwanej Wspólnoty o remoncie balkonów jest słuszna. Remont ten miał obejmować bowiem części, które służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu i osób z nim zamieszkałych oraz elementy architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączone z bryłą budynku i usytuowane na zewnątrz. Zauważyć również należy, że choć remont balkonów został przewidziany ze środków funduszu remontowego, to jednak zaskarżona przez powoda uchwała uwzględnia okoliczność, że jest znaczna grupa członków Wspólnoty, którzy nie mają balkonów, a zatem nie można ich obciążać w całości konsekwencjami finansowymi remontu balkonów. W tej sytuacji uchwała stanowi, iż właściciele lokali mieszkalnych, które nie mają balkonów otrzymają zwrot kwoty po 230 zł stanowiącą koszt wymiany płytek na balkonach.

Wbrew stanowisku powoda, powierzenie w uchwale zarządowi Wspólnoty podjęcie decyzji w sprawie wyboru najkorzystniejszej oferty na wykonanie planowanych robót i udzielenie upoważnienia do zawarcia stosownych umów było racjonalne gospodarczo i zgodne z prawem. Z uchwały jednoznacznie wynika do jakich czynności zarząd Wspólnoty został upoważniony w związku z koniecznością zrealizowania poszczególnych postanowień uchwały. Tym samym zarzut naruszenia art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali nie zasługiwał na uwzględnienie.

Jeśli którykolwiek z właścicieli lokali, w tym powód, widziałby potrzebę zastrzeżenia dodatkowych warunków na jakich prace miały być wykonane powinien zgłosić stosowne wnioski do uchwały, która była poddana pod głosowanie. To przede wszystkim zarząd Wspólnoty jest zobowiązany do wykonywania uchwał Wspólnoty.

Oczywistym jest, że Wspólnota musi w pierwszej kolejności podjąć decyzję co do zakresu prac remontowych, a dopiero później można poszukiwać wykonawców i ustalać warunki zawieranych umów. To zadanie może być powierzone właśnie zarządowi Wspólnoty w postaci stosownego upoważnienia.

W niniejszym procesie obowiązkiem powoda było wykazanie zaistnienia jednej z czterech przesłanek opisanych w powołanym wyżej art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, które uzasadniałyby uchylenie zaskarżonej uchwały. Powód nie podnosił, aby uchwała była sprzeczna z umową właścicieli lokali.

Powód podnosił wprawdzie, że zaskarżona uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ale w sytuacji gdy nie kwestionował on celowości przeprowadzonych prac trudno uznać ten zarzut za wykazany. Podkreślić trzeba, że wykonawców wybierano na podstawie konkursu ofert (k. 71, 72, 77 – 78).

Przesłanka naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną zachodzi wówczas, gdy uchwała prowadzi do niegospodarnego wydatkowania środków Wspólnoty. Oceny w tym zakresie dokonuje się nie tylko z uwzględnieniem uzasadnienia ekonomicznego, ale także biorąc pod uwagę inne, ważne społecznie względy. Biorąc te

okoliczności pod uwagę, przeprowadzenie zaplanowanych prac w żadnym zakresie nie powodowało naruszenia zasad prawidłowego zarządzania przedmiotową nieruchomością. Podkreślić trzeba, że za podjęciem uchwały głosowało 63,85% udziałów, a przeciwko 4 właściciele (3,21% udziałów). Wynika z tego, że zdecydowana większość właścicieli lokali dostrzegła potrzebę wykonania zaplanowanych prac.

Reasumując, powództwo o uchylenie uchwały ma na celu jej uchylenie i zniweczenie stosunków prawnych wynikających z tej uchwały.

Sąd zważył, iż zaskarżona uchwała została w większości wykonana, tym samym niezrozumiałym jest fakt podtrzymywania przez powoda pozwu, bowiem Sąd nie może wymóc na Wspólnocie podjęcia w przyszłości uchwały zgodnej z oczekiwaniami powoda co do jej treści, a tylko ją uchylić.

Powód nie wykazał w niniejszym postępowaniu naruszenia przez pozwaną obowiązującego prawa.

Marginalnie należy zauważyć, że o ile powód nie zgadza się z kosztami remontów i modernizacji, to nie wykazał żadnymi dowodami realnych możliwości obniżenia tych kosztów, nie wskazał też zasadności swoich twierdzeń w tym zakresie.

Roszczenie powoda należy również oceniać przez pryzmat art. 6 powołanej ustawy. Zadaniem wspólnoty mieszkaniowej jest sprawne zarządzanie nieruchomością i utrzymywanie tej nieruchomości w stanie niepogorszonym, a jej istnienie wiąże się ze sprawowaniem zarządu nieruchomością. Zbytne więc sformalizowanie funkcjonowania zarządu doprowadziłoby, w ocenie Sądu, do zniweczenia celu, dla którego je powołano.

Powód początkowo żądał jedynie uchylenia uchwały, zaś w toku procesu ustalenia jej nieistnienia, a w sytuacji nieuwzględnienia tego roszczenia uchylenia uchwały.

Praktyka sądów dopuszcza możliwość żądań ewentualnych. Przyjmuje się, że występuje wówczas szczególny przypadek kumulacji roszczeń, w którym każde kolejne zgłaszane jest na wypadek nieuwzględnienia poprzedniego (por. Gerard Bieniek i inni: Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga III, Zobowiązania, Tom I, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1996, str. 73). Zastosowanie tego rodzaju konstrukcji nie jest wykluczone również w sprawach takich jak rozpatrywana, gdy podważana jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej. Wprawdzie posłużenie się przez ustawodawcę w art. 25 ust.1 u.w.l. pojęciem „zaskarżyć uchwałę do sądu” uznawane jest za podstawę powództwa o uchylenie uchwały (por. postanowienie SN z dnia 27 lutego 2001 r., V CZ 4/01, OSNC 2001/7-8/124), niemniej w tym powództwie nie wyczerpuje się interes prawny członka wspólnoty mieszkaniowej. Nie jest więc wykluczone żądanie - na ogólnych zasadach - ustalenia nieistnienia uchwały. Zdaniem Sądu Apelacyjnego przepis art. 25 u.w.l. nie wyczerpuje możliwości kwestionowania wadliwych uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Pozwala tylko na procedowanie w obrębie uchwał istniejących acz obarczonych wadami, które stanowić mogą podstawę orzeczenia o ich uchyleniu bądź nieważności.

Występowanie uchwał nieistniejących nie jest kwestionowane w doktrynie i orzecznictwie, choć nie ma jeszcze katalogu sytuacji i przyczyn powodujących uznanie uchwały za nieistniejącą. Choć nie jest zdefiniowane ustawowo powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały, może dotyczyć - co podkreśla się zgodnie - szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał, tak że w ogóle trudno mówić o wyrażeniu woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutu quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. wyrok SN z dnia 9 października 1972 r. II CR 171/72, OSNC 1973/7 - 8/135; wyrok SN z dnia 14 kwietnia 1992 r. I CRN 38/92, OSNC 1993/3/45; wyrok SN z dnia 4 lutego 1999 r. II CKN 804/98, OSNC 1999/10/171; uchwała SN z dnia 24 czerwca 1994 r. III CZP 81/94, OSNC 1994/12/241; wyrok SN z dnia 13.03.1998 r. I CKN 563/97, OSNC 1998/12/205). Także na gruncie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe dopuszczono analogiczną możliwość formułowania roszczeń zmierzających do uznania uchwały za nieistniejącą (por. wyrok SN z dnia 23 lutego 2006 r. I CK 336/05, LEX nr 424423).



Podstawę żądania powoda w przedmiocie ustalenia nieistnienia uchwały stanowi art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

W rozpoznawanej sprawie zostały spełnione obie przesłanki wynikające z art. 189 k.p.c. Uchwała numer 3 z dnia 24 marca 2015 roku dotyczyła m. in. remontu balkonów, remontu cokołu budynku, wymiany lamp, a inwestycje miały zostać sfinansowane ze środków pozwanej Wspólnoty zgromadzonych na funduszu remontowym. Bezsporny pozostaje fakt, że powód jako członek pozwanej Wspólnoty również ponosi opłaty składające się na fundusz remontowy.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, 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. Z ustępu 2 wynika, że 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.

W przedmiotowej sprawie, uchwała członków pozwanej Wspólnoty numer (...) z dnia 24 marca 2015 roku została podjęta w trybie mieszanym, tj. częściowo w wyniku głosów oddanych na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż udzielone J. S. przez znaczną większość właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty pełnomocnictwa do głosowania miały charakter pełnomocnictw rodzajowych, albowiem określały rodzaj czynności prawnych, do dokonania których upoważniały. Natomiast w ocenie Sądu znaczenia nie miał fakt, iż pełnomocnictwa te udzielone zostały członkowi zarządu pozwanej Wspólnoty. Świadczy to o zaufaniu, jakim członkowie Wspólnoty darzą J. S., a tym samym zarząd. Jeśli zaś chodzi o głos oddany przez właściciela Wojskową Agencję Mieszkaniową, jak wynika z przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego, zgodnie z przyjętą praktyką osoba wyznaczona przez zarząd, tj. Z. S. osobiście udał się do siedziby WAM – u do B., aby właściciel ten mógł zagłosować nad skarżoną przez powoda uchwałą w drodze indywidualnego zbierania głosów. Jak wynika z zeznań świadka M. S., jako pracownik WAM – u (obecnie Agencji Mienia Wojskowego) w ramach swoich obowiązków pracowniczych posiada stosowne upoważnienie od dyrektora do składania podpisów na karcie do głosowania nad daną uchwałą.

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w S. w wyroku z dnia 14 kwietnia 2016 roku w sprawie I ACa 1005/15, Lex nr 2076779, pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot. Jeśli jednak rodzaj czynności prawnej nie jest w pełnomocnictwie określony w sposób wyraźny, dla ustalenia rzeczywistej woli reprezentowanego mają zastosowanie reguły interpretacyjne obowiązujące przy tłumaczeniu oświadczeń woli – art. 56 i 65 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1998 r., II CKN 866/97, OSNC 1999/3/66). Stosownie do art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Zastosowanie tych podstawowych reguł interpretacyjnych winno w danym przypadku dawać podstawy do sprecyzowania, czy mocodawca udzielając pełnomocnictwa określonej osobie swoją wolą obejmował uchwałą o bliżej skonkretyzowanym przedmiocie. Jeśli na podstawie wykładni oświadczenia woli mocodawcy daje się wyodrębnić, w jakiej kategorii uchwał i o jakim przedmiocie pełnomocnik uzyskał uprawnienie do głosowania, tego rodzaju pełnomocnictwo należy zakwalifikować jako pełnomocnictwo rodzajowe i przyjąć, że stanowi ono skuteczne umocowanie pełnomocnika do oddania głosu w imieniu mocodawcy nad daną uchwałą.

Kierując się powyższymi względami, należało przyjąć, iż M. S. posiadała stosowne pełnomocnictwo do reprezentowania WAM – u jako współwłaściciela pozwanej Wspólnoty przed organami Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P., w tym m. in. do „korzystania z prawa głosu”. Tym samym bezpodstawny okazał się zarzut powoda, że zaskarżona przez niego uchwała numer 3 z dnia 24 marca 2015 roku nie istnieje z uwagi na brak wymaganej większości.

Z tych też względów oddalono powództwo.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. w punkcie 2 wyroku. Na powódzie jako stronie, która przegrała niniejszy proces, ciąży obowiązek poniesienia kosztów procesu. Na zasądzoną na rzecz pozwanego kwotę 360,00zł składały się koszty zastępstwa procesowego ustalone w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 461).

SSO Jolanta Czajka - Bałon