

Sygn. akt XIV C 1244/22

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2023 roku

**Sąd Okręgowy w Poznaniu XIV Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Pile**

w składzie następującym:

Przewodniczący sędzia Jan Sterczała

Protokolant sekr. sąd. Małgorzata Gawrońska

po rozpoznaniu w dniu 22 sierpnia 2023 roku w Pile

sprawy z powództwa **Z. S.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w T. przy ulicy (...)**

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

1. oddała powództwo;

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Jan Sterczała

Sygnatura akt XIV C 1244/22

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 lutego 2022r. powód Z. S. wniósł o:

- uchylenie uchwały nr (...) z dnia 1 lutego 2022r. Wspólnoty Mieszkaniowej budynku wielolokalowego nr (...) przy ulicy (...) w T.;

- wstrzymanie wykonania uchwały nr (...) z dnia 1 lutego 2022r. Wspólnoty Mieszkaniowej budynku wielolokalowego nr (...) przy ulicy (...) w T.;

- zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przypisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ulicy (...) w T. wniosła o oddalenie powództwa w całości jako bezzasadnego oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przypisanych.

Na rozprawie dnia 22 sierpnia 2023r. strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód Z. S. wspólnie z żoną I. S. jest właścicielem w ramach wspólnoty ustawowej małżeńskiej lokalu numer (...) oraz lokalu użytkowego numer (...) w nieruchomości położonej w miejscowości T., przy ulicy (...).

/ bezsporne: odpis księgi wieczystej numer: (...) (k. 6-7), odpis księgi wieczystej numer: (...) (k. 8-9)/

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ulicy (...) w T. składa się z 5 mieszkań i 7 członków. Powód wspólnie z małżonką dysponują 26 udziałami, a pozostali właściciele 74 udziałami.

Powód od 1998r. był zarządcą pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. W 2021r. pozostali członkowie zarządu odkryli niecisłości w funduszach wspólnoty mieszkaniowej. W tej sprawie zwołano zebranie, na którym powód pokłócił się z pozostałymi członkami zarządu.

Uchwałą nr (...) z dnia 24 stycznia 2022r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ulicy (...) w T., w głosowaniu jawnym wybrała zarząd wspólnoty mieszkaniowej w składzie: H. L., J. Ł. oraz K. P..

/bezsporne: uchwała numer (...) z dnia 24 stycznia 2022r. (k. 42)/

W dniu 1 lutego 2022r. do mieszkania powoda przyszła J. Ł., jako reprezentacja zarządu pozwanej wspólnoty. J. Ł. przedstawiła powodowi treść uchwały numer (...) i prosiła, aby powód oddał głos co do powyższej uchwały. Powód powiedział, że głosu nie odda. Powód wykonał ksero uchwały.

Uchwałą numer (...) z dnia 1 lutego 2022r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ulicy (...) w T. postanowiła powierzyć administrowanie firmie (...) dom sp. z.o.o. (...) weszła w życie z dniem 1 marca 2022r. w czasie głosowania za przyjęciem uchwały zagłosowały 74 udziały, przeciwko nie zagłosował nikt, a powód wraz z małżonką wstrzymali się od oddania głosu.

/ dowód: uchwała nr 2/2022 z dnia 1 lutego 2022r. (k. 44)/

Umową z dnia 1 marca 2022 r. zawartą w P., Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ulicy (...) w T. reprezentowana przez zarząd wspólnoty zawarła z firmą (...) z.o.o. w P. umowę o administrowanie nieruchomością wspólną.

/ dowód: umowa o administrowanie nieruchomością wspólną zawarta w dniu 1 marca 2022r. w P. (k. 45-50), przesłuchanie świadka K. P. na rozprawie dnia 22 sierpnia 2023r. (k. 178), przesłuchanie świadka H. L. na rozprawie dnia 22 sierpnia 2023r. (k. 178), przesłuchanie świadka J. Ł. na rozprawie dnia 22 sierpnia 2023r. (k. 179), przesłuchanie powoda na rozprawie dnia 22 sierpnia 2023r. (k.1770178)/

### ***Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o następującą ocenę dowodów:***

Zgromadzone w aktach sprawy dokumenty nie wzbudziły wątpliwości co do ich prawdziwości i autentyczności, a ich wartość dowodowa nie została skutecznie zakwestionowana przez żadną ze stron. Sąd także nie stwierdził w toku postępowania jakichkolwiek okoliczności mogących podważać zaufanie do nich.

K. P. zeznawała w sposób wiarygodny i zgodny z resztą materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy. Świadek wskazała, że powód był zarządcą pozwanej wspólnoty. Rezygnacja z pełnienia przez powoda funkcji zarządcy odbyła się w nieprzyjemnej atmosferze połączonej ze wzajemnymi oskarżeniami. Pozostali członkowie zarządu postanowili, że najlepszym rozwiązaniem dla wspólnoty mieszkaniowej będzie zatrudnienie zewnętrznego zarządcy.

J. Ł. zeznawała w sposób spójny i logiczny. Świadek wskazała, że była osobiście u powoda, i przedstawiła mu projekt uchwały do podpisania. Jednak powód odmówił podpisania uchwały,

H. L. zeznawała w sposób wiarygodny. Świadek wskazała, że powód jest osobą konfliktową, w związku z tym pozostali mieszkańcy pozwanej wspólnoty zdecydowali się na wprowadzenie zewnętrznej firmy zarządzającej.

Powód zeznawał w sposób wiarygodny. Powód przyznał, że J. Ł. przyniosła mu projekt uchwały. Powód potrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie i zarzuty przedstawione w swoich licznych pismach procesowych.

### **Sąd zważył co następuje:**

Pozwem z dnia 15 lutego 2022r. powód wniósł o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 1 lutego 2022r. Wspólnoty Mieszkaniowej budynku wielolokalowego nr (...) przy ulicy (...) w T..

Zaskarżenie przedmiotowej uchwały nastąpiło na podstawie przepisu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

Z artykułu 25 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika, że istnieją cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu, z których każda stanowić może autonomiczną podstawę do uchylenia uchwały. Niezgodność uchwały wspólnoty mieszkaniowej z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzącego do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne skierowane przeciwko treści uchwały, jak i zarzuty formalne. Jednakże uchybienia formalne jakich się dopuszczono, mogą być podstawą do uchylenia podjętych na zebraniu uchwał, tylko wtedy jeśli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na ich treść.

Powód nie wykazał, że uchwała nr(...) z dnia 1 lutego 2022r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w T. została wydana niezgodnie z przepisami prawa.

Co więcej w żadnej mierze nie zostało uprawdopodobnione, że uchwała nr 2/2022 narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego, Izba Cywilna z dnia 11 stycznia 2007r. (sygnatura akt: III CSK 370/06) nieprawidłowości w zwołaniu zebrania właścicieli wspólnoty mieszkaniowej mogą być uznane za zasadną przyczynę ich unieważnienia jedynie w sytuacji, gdy kwestionujący wykazał, iż miały wpływ na treść uchwał podjętych w trakcie zebrania

Ustawa o własności lokali w art. 30 ust. 3 wskazuje co powinno być przedmiotem corocznego zebrania właścicieli, w pozostałym zakresie ustawa nie nakazuje podejmowania uchwał na specjalnie w tym celu zwołanym zebraniu. Uznać należy zatem w świetle obowiązujących przepisów, że członkowie wspólnoty są zatem uprawnieni do podjęcia uchwały, która nie była objęta uprzednią dyskusją na zebraniu, tym bardziej jeśli to nie ma wpływu na wynik głosowania. W niniejszej zaś sprawie biorąc pod uwagę wynik głosowania nad każdą uchwał nawet brak dyskusji, czy wcześniejszego zapoznania się z uchwałami gdyby została ta okoliczność dowiedziona przez powoda – co nie miało miejsca - nie miałyby wpływu na wynik głosowania.

Pozostali członkowie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej dysponują 74 udziałami, natomiast powód wspólnie z małżonką dysponuje 26 udziałami. Tym samym brak głosu powoda i jego małżonki, nie miał realnego wpływu na wynik głosowania, albowiem powód i tak zostałby przegłosowany, nawet gdyby odpowiedział się przeciwko podjęciu uchwały.

Powód wraz z małżonką, odstąpili dobrowolnie od oddania głosu, nie oddając za zaskarżoną uchwałą, głosu „za”, ani „przeciw”. Do skuteczności takiego zachowania powoda nie jest konieczne złożenie przez niego oświadczenia na piśmie.

Analiza orzecznictwa wskazuje, że liczne są wypowiedzi sądów apelacyjnych, w których uznaje się, iż pominięcie przez zarząd niektórych właścicieli w ramach procedury indywidualnego zbierania głosów należy postrzegać jako uchybienie formalne, które powoduje wadliwość uchwały właścicieli lokali tylko wobec stwierdzenia przez sąd, że uchybienie to miało wpływ na treść uchwały. Podkreśla się, że uchwała procedowana w trybie indywidualnego zbierania głosów jest podjęta z chwilą złożenia głosu, który powoduje, iż za uchwałą opowiedziała się wymagana większość (art. 23 ust. 2 i 2a WłLokU) i w takiej sytuacji zarząd nie musi kontynuować procedury zbierania głosów. W tym kierunku wypowiedział się także Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03 (OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132), w którym stwierdził, że w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała wspólnoty mieszkaniowej zapada

z chwilą oddania ostatniego głosu, przesądzającego o uzyskaniu większości. Wskazał, że niedopełnienie obowiązku powiadomienia każdego właściciela o podjętej uchwale nie ma wpływu na jej skuteczność. Sąd Najwyższy wyjaśnił w wyroku z dnia 3 kwietnia 2008 r., II CSK 605/07, że czasowa sekwencja zbierania głosów poszczególnych właścicieli lokali pozwala na stwierdzenie, iż dzień podjęcia uchwały powinien z reguły odpowiadać dacie wyrażenia woli przez ostatniego z właścicieli uprawnionych do głosowania, chyba że wystarczająca liczba dotychczas głosujących właścicieli opowiedziała się za uchwałą o określonej treści, a głosy pozostałych właścicieli nie miały już istotnego znaczenia.

W efekcie nie można uznać, by powód dowiódł, że procedura podjęcia uchwały była sprzeczna z prawem, ani tym bardziej by ewentualna wadliwość tej procedury miała lub mogła mieć wpływ na jej treść.

Przy tym w wyroku z dnia 8 lipca 2004 r. IV CK 543/03 (OSNC 2005/78/132) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Nie ulega zaś wątpliwości, że zaskarżona uchwała została podjęta przez wspólnotę jako ogół mieszkańców a nie jej zarząd, czy zarządca nieruchomości.

Nie można również przyjąć, że zaskarżone uchwały powinny podlegać uchyleniu jako naruszające interes powoda jako właściciela lokalu. Nawet naruszenie subiektywnego interesu właściciela lokalu poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Stając się członkiem wspólnoty mieszkaniowej, powód powinien liczyć się z tym, że nie zawsze interesy wszystkich będą do końca wspólne i zgodne z oczekiwaniami każdego z współwłaścicieli pozostałych lokali. Nie można zaś rozpatrywać interesu właściciela lokalu w oderwaniu od interesu pozostałych członków oraz całej wspólnoty. Powód nie wskazał w jaki sposób zaskarżona uchwała miałyby naruszać jego interes, a nie sposób uznać by niezidentyfikowany bliżej interes powoda miał przeważać nad interesem ogółu mieszkańców wspólnoty.

Ingerencja sądu w prawo własności, przejawiająca się w uchyleniu uchwał podjętych przez współwłaścicieli, ma charakter wyjątku od reguły i może następować wyłącznie w tych wypadkach, w których – z uwagi na podstawy wymienione w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali – nie daje się ona pogodzić z porządkiem prawnym. Powód nie wykazał, by takie okoliczności w niniejszej sprawie miały miejsce, co czyni powództwo niezasadnym.

W związku z powyższym Sąd w punkcie pierwszym wyroku oddalił powództwo.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c.

Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

W związku z powyższym Sąd w punkcie drugim wyroku zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Mając powyższe na uwadze, na mocy przytoczonych przepisów prawa orzeczono jak w sentencji wyroku.

Jan Sterczała