

Sygn. akt I C 1580/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSR del. Zygmunt Drożdżejko

Protokolant: protokolant Karolina Lipka

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2017 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...)**  
**al. (...)**

o uchylenie uchwał ewentualnie o stwierdzenie ich nieistnienia

**I. oddala powództwo o uchylenie uchwał;**

**II. stwierdza, że uchwały nr (...) i (...), które miały być podjęte na zebraniu w dniu 13.06.2016r. przez Wspólnotę Mieszkaniową Budynku przy al. (...) w K., nie istnieją;**

**III. koszty procesu wzajemnie znosi.**

Sygn. akt I C 1580/16

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 7 grudnia 2017 roku**

**Powódka G. K. w pozwie (k. 2-6 ) skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) al. (...) wniosła o uchylenie uchwały nr (...) podjętej na zebraniu dnia 13 czerwca 2016 r. dotyczącej zgody na wykonanie projektu wewnętrznej instalacji CO oraz uchylenie uchwały nr (...) podjętej na zebraniu dnia 13 czerwca 2016 r., dotyczącej wyrażenia zgody właścicielowi lokalu nr (...) na przeprowadzenie przewodu kominowego z pieca gazowego w szybcie wentylacyjnym, oraz o zwrot kosztów procesowych.**

W uzasadnieniu podała, że jest właścicielem lokalu nr (...) przy al. (...) w K.. Właściciele lokali położonych w tej nieruchomości tworzą Wspólnotę Mieszkaniową. Zarząd nieruchomością wspólną został powierzony (...) sp. z o.o. w K..

Dnia 13 czerwca 2016 r. odbyło się zebranie, na którym podjęte zostały zaskarżone uchwały. Powódka wskazała, że o zebraniu nie została w należyty sposób zawiadomiona, gdyż zawiadomienie otrzymała dnia 16 czerwca 2016 r., a zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali winna otrzymać je przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. Dnia 30 czerwca 2016 r. powódka otrzymała kolejne pismo od Zarządcy z treścią uchwał podejmowanych

na zebraniu, gdzie został wyznaczony nieprzekraczalny termin do oddania głosu 30 czerwca 2016 r., a więc dzień, w którym powódka otrzymała pismo. Powódka wystosował pismo do Administratora z prośbą o wyjaśnienie zaistniałej sytuacji, na które otrzymała odpowiedź dopiero w dniu 10 sierpnia 2016 r., już po podjęciu zaskarżonych uchwał. W piśmie tym powódka została poinformowana, że na zebraniu było kworum i podjęte uchwały zostały przesłane powódce jedynie „grzecznościowo”. Zdaniem powódki z udziałów ujawnionych w księgach wieczystych nie wynika, jakoby głosujący na zebraniu właściciele posiadali przeszło 50% udziałów, tylko 47,2%. Razem z zaskarżonymi uchwałami „podjęto” też uchwałę (...), która z prawnego punktu widzenia w ocenie powódki nic nie wnosi, gdyż udziały poszczególnych właścicieli zostały zapisane w księdze wieczystej i ujawnione wartości są wiążące.

Powódka podniosła, że uchwały (...) i (...) winny być uchylone już tylko ze względu na nieterminowe zawiadomienie powódki o mającym się odbyć zebraniu. Nadto, wykonanie ich może stanowić zagrożenie dla wszystkich mieszkańców nieruchomości jak w przypadku uchwały (...), bowiem właściciel lokalu nr 4 nie przedstawił żadnych zgód organów budowlanych na przebudowę zakupionego lokalu, nie dołączono do tej uchwały żadnych projektów i zgód.

***Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) al. (...) w K. w odpowiedzi na pozwę (k. 57-62 ) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie powódki na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.***

Odnosząc się do zarzutu zbyt późnego zawiadomienia powódki o terminie zebrania Wspólnoty, pozwana wskazała, iż jest to zarzut nieuzasadniony, gdyż zawiadomienie o terminie zebrania zostało wysłane do powódki przesyłką poleconą w dniu 31 maja 2016 r., nadto został do niej wysłany e-mail z zawiadomieniem w dniu 31 maja 2016 r. o godz. 11:25. Przesyłka adresowana do powódki została awizowana po raz pierwszy w dniu 3 czerwca 2016 r., następnie w dniu 13 czerwca 2016 r. Pozwana podkreśliła, że zawiadomienie powódki o terminie zebrania było prawidłowe, przy czym – nawet gdyby było ono nieprawidłowe, niemożliwe jest uchylenie podjętych uchwał tylko z tego powodu. Karta do głosowania nad uchwałami nr (...) i (...) zostały przesłane powódce w dniu 15 czerwca 2016 r. z zakreśleniem ponad 2 tygodni na oddanie głosu i dwukrotnie awizowane, przy czym już w dniu zebrania za uchwałą oddano więcej niż 50% głosów.

Uchwała nr (...) dotyczy zgody Wspólnoty na wykonanie projektu wewnętrznej instalacji CO. Pozwana wskazała, że we wcześniej podjętej uchwale nr (...) Wspólnota wyraziła zgodę na wykonanie wewnętrznej instalacji CO i ciepłej wody i podłączenia budynku do MPEC. W głosowaniu nad uchwałą nr (...) pełnomocnik powódki oddał głos „za”. Z kolei uchwałą nr (...) Wspólnota upoważniła Zarząd do podjęcia czynności formalno- prawnych związanych z podłączeniem budynku do sieci MPEC. Powódka głosowała także za tą uchwałą. Uchwała nr (...) stanowiła konsekwencje podjęcia uchwały nr (...). Zdaniem pozwanej uchwała ta w żaden sposób nie narusza ani prawa ani umowy ani zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani też – interesów powódki.

W ocenie pozwanej powódka nie wykazała żadnego merytorycznego zarzutu do uchwały nr (...) poza stwierdzeniem, że wykonanie remontu może zagrażać wszystkim mieszkańcom. Właściciel lokalu nr (...) zwrócił się z informacją o planowanym remoncie do zarządcy budynku pismem z dnia 27 sierpnia 2015 r. We wrześniu 2015 r. zarządca wystosował do właściciela lokalu pismo ze wskazaniem warunków przeprowadzenia remontu. W maju 2016 r. właściciel lokalu ze względu na niemożność przeprowadzenia przeglądu kominarskiego w całym budynku zwrócił się o przeprowadzenie przewodu kominowego poprzez szacht przylegający do lokalu. Niemożność dokończenia przeglądu kominarskiego wynikała z odmowy udostępnienia lokalu przez powódkę. Konieczne stało się podjęcie w tej sprawie uchwały przez Wspólnotę.

Odnosząc się do zarzutów powódki dotyczących ujawnionych w księgach wieczystych udziałów, pozwana wskazała, że błędne wskazanie w akcie notarialnym wynikało z błędnego przyjęcia powierzchni użytkowej lokalu. W przypadku wszystkich właścicieli lokali w budynku przyjęto do głosowania jednolite zasady ustalania wielkości udziałów odpowiadające stosunkowi powierzchni lokali do powierzchni użytkowej budynku. Uchwały zostały zatem przegłosowane prawidłowo, z uwzględnieniem udziałów obliczonych zgodnie z ustawą o własności lokali.

Pozwana podała, że A. S. jest właścicielem lokalu o powierzchni użytkowej 99,21 m<sup>2</sup>. Gmina Miejska K. jest obecnie właścicielem trzech lokali o łącznej powierzchni 240,02 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia lokali wynosi 917,14 m<sup>2</sup>. Udział Gminy Miejskiej K. wynosi (...), udział A. S. wynosi (...), a udział powódki (...).

W piśmie procesowym z dnia 2 kwietnia 2017 r. (k. 90-93) powódka odniosła się do uchwały (...) z dnia 6 marca 2007 r. w sprawie wyboru zarządu, która w ocenie powódki jest nieważna, gdyż za jej przyjęciem głosowali właściciele, których suma udziałów wynosi mniej niż 50%, co jest niezgodne z ustawą o własności lokali. Za przyjęciem uchwały nr (...) głosowało 4 właścicieli o łącznych udziałach (...), co procentowo stanowi wielkość na poziomie 46,6%, czyli poniżej wymaganej większości.

W ocenie powódki pozwana Wspólnota nie jest właściwie reprezentowana.

W piśmie procesowym z dnia 20 kwietnia 2017 roku (k. 121-122) pozwana podała, że uchwałą z dnia 13 lutego 2002 r. nr (...) podjętą większością głosów 93,18% wybrano zarząd Wspólnoty w osobach K. S. i A. S.. Za uchwałą głos oddała również Gmina K., której udział we współwłasności wynosił wówczas 70,75%. W ocenie pozwanej zarząd został wybrany prawidłowo. Nigdy nie odwołano poprzedniego zarządu. Wobec śmierci w grudniu 2016 r. K. S. jedyną osobą wchodzącą obecnie w skład zarządu jest A. S., który to zarząd jest organem powołanym do reprezentowania wspólnoty.

Strona pozwana podniosła, iż przy uznaniu, że uchwały nr (...) i (...) zapadły przy nieprawidłowym obliczeniu większości głosów, powództwo o ich uchylenie winno zostać oddalone, jako, że nie można uchylić uchwał, które nie istnieją.

***Na rozprawie w dniu 24 października 2017 roku pełnomocnik powódki zmodyfikował żądanie pozwu w ten sposób, że oświadczył, iż w przypadku gdyby Sąd uznał, że roszczenie o uchylenie uchwał podlega oddaleniu z uwagi na nieistnienie uchwał, to domaga się stwierdzenia, że uchwała nr (...) oraz uchwała (...) nie istnieją.***

***W odpowiedzi na zmodyfikowane żądanie pozwu (k. 151) strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa o uchylenie uchwały (...) i (...) oraz uznała powództwo o stwierdzenie nieistnienia uchwał nr (...) i (...) (jako uznanie przy pierwszej czynności procesowej), wnosząc o nieobciążanie pozwanego kosztami postępowania.***

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

Powódka jest członkiem pozwanej Wspólnoty, jako właścicielka lokalu nr (...) przy Al. (...) w K..

***dowód:*** okoliczność bezsporna

Pismem z dnia 30 maja 2016 r., ekspediowanym w dniu 31 maja 2016 r. i e-mailem z dnia 31 maja 2016 r. powódka została zawiadomiona o terminie zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej wyznaczonego na dzień 13 czerwca 2016 r. Powódka odebrała przedmiotowe zawiadomienie w dniu 16 czerwca 2016 r.

***dowód:*** zawiadomienie z dnia 30 maja 2016 r., k. 68, wraz z dowodem doręczenia, k. 69, e-mail z dnia 31 maja 2016 r., k. 67.

Powódka nie była obecna na zebraniu w dniu 13 czerwca 2016 r. Pismem z dnia 14 czerwca 2016 r. Pozwana przesłała powódce kserokopie uchwał podejmowanych na zebraniu, z prośbą o oddanie głosu do dnia 30 czerwca 2016 r.

***dowód:*** pismo z dnia 14 czerwca 2016 r., k. 17.

Wspólnota Mieszkaniowa Budynku nr (...) przy al. (...) w K. na zebraniu w dniu 13 czerwca 2016 r. głosowała nad uchwałą nr (...) w sprawie wykonania projektu wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania oraz nad uchwałą nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie przewodu kominowego poprzez szacht wentylacyjny.

**dowód:** uchwała nr (...), k. 19; uchwała nr (...), k. 18.

Powódka nie była obecna na zebraniu w dniu 13 czerwca 2016 r. Pismem z dnia 14 czerwca 2016 r. pozwana przesłała powódce kserokopie uchwał podejmowanych na zebraniu, z prośbą o oddanie głosu do dnia 30 czerwca 2016 r.

**dowód:** pismo z dnia 14 czerwca 2016 r., k. 17.

Pismem z dnia 15 lipca 2017 r. pozwana poinformowała powódkę o podjętych na zebraniu w dniu 13 czerwca 2016 roku uchwałach, wskazując, iż zostały one podjęte większością 51,84% głosów.

**dowód:** powiadomienie z dnia 15 lipca 2016 r., k. 26.

W pozwanej Wspólnocie (...) lokali stanowi własność osób fizycznych, których udział w nieruchomości wspólnej przedstawia się następująco: lokal nr (...): (...) części (W. I.), lokal nr (...): (...) części (B. S.), lokal nr (...): (...) części (powódka G. K.), lokal nr (...): (...) części (L. P., B. B.); lokal nr (...); (...) części (A. S.). 3 lokale stanowią własność Gminy Miejskiej K., z pozostałym udziałem w nieruchomości wspólnej, tj. (...) części.

Zatem wymagana większość do podjęcia uchwały wynosi (...) części

Na zebraniu w dniu 13 czerwca 2016 r. za podjęciem uchwały nr (...) i (...), opowiedzieli się właściciele W. I., B. S., L. P. i B. B., A. S. czyli właściciele reprezentujący (...) udziałów. G. K. i Gmina nie oddali głosu. W uchwałach błędnie określono udziały poszczególnych właścicieli.

**dowód:** treści ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Krakowa- Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych: nr (...), k. 27-29; nr (...), k. 30-32; nr (...), k. 33-36; nr (...), k. 36-38; nr (...), k. 39-42, treść księgi wieczystej nr (...), stan z dnia 31 marca 2017 roku, k. 95-105, uchwała (...) k. 19; uchwała (...) k.18.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa na zebraniu w dniu 13 lutego 2002 r. podjęła uchwałę nr (...) którą dokonała wyboru zarządu w osobach: K. S. i A. S..

K. S. zmarł i obecnie zarząd Wspólnoty sprawuje A. S. jednoosobowo.

**dowód:** uchwała Nr (...) k. 123.

### **Ocena dowodów:**

Sąd dał wiarę dokumentom zgromadzonym w sprawie, albowiem nikt nie kwestionował ich prawdziwości, z tym zastrzeżeniem, że sąd uznał, że błędnie wpisano w uchwałach nr (...) i (...) wysokość udziałów poszczególnych właścicieli. Nie ujawniły się jednak żadne okoliczności, które świadczyłyby o ich sfalszowaniu.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Roszczenie o uchylenie uchwały nie jest uzasadnione, natomiast jest uzasadnione roszczenie o stwierdzenie nieistnienia uchwały.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 z późn. zm.) 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.

Powódka jako właścicielka lokalu nr (...) w budynku nr (...) przy al. (...) w K. posiadają legitymację czynną do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwał nr (...) i (...) podjętych przez pozwaną Wspólnotę na zebraniu w dniu 13 czerwca 2016 r. Pozew został wniesiony w terminie.

Stosownie do art. 23 ust. 1 i 2 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. 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 zmodyfikowanym żądaniu pozwu strona powodowa domagała się uchylenia uchwał, a na wypadek gdyby sąd uznał, że to roszczenie nie jest uzasadnione to domagała się ustalenia nieistnienia uchwał nr (...) i (...). Określenie „uchwała nieistniejąca” dotyczy szczególnie istotnych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał. W orzecznictwie wskazuje się, że przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutu quorum lub bez wymaganej większości głosów (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1994 r., sygn. akt III CZP 81/94, Legalis nr 28709). Brak wymaganej większości głosów powoduje, że uchwała nie istnieje w obrocie prawnym i jako taka nie może być zaskarżona (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., sygn. akt I CK 336/05, LEX nr 424423).

Postępowanie dowodowe przeprowadzone w niniejszej sprawie wykazało, iż za podjęciem zaskarżonych przez powódkę uchwał nie opowiedziała się odpowiednia liczba osób posiadających większość udziałów. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1007) domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Z udziałów poszczególnych właścicieli, ujawnionych w księgach wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Krakowa- Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, nie wynika, jakoby „za” uchwałami głosowali właściciele, których suma udziałów stanowi większość czyli co najmniej (...) udziałów, a jedynie (...) udziałów. Tym samym - powództwo o uchylenie uchwał nr (...) i (...), które nie zaistniały w obrocie prawnym jest bezprzedmiotowe, ponieważ nie wywołuje żadnych skutków w sferze praw i obowiązków właścicieli lokali i podlega oddaleniu, o czym orzeczono w pkt I. sentencji wyroku.

Strona pozwana uznała powództwo o stwierdzenie nieistnienia uchwał nr (...) i (...) i sąd – na zasadzie art. 213 § 2 kpc – jest związany tym uznaniem. O tym roszczeniu sąd orzekł w pkt II wyroku.

Sąd uznał, że pozwany jest prawidłowo reprezentowany. Uchwałą z dnia 13 lutego 2002 r. nr (...) podjętą większością głosów 93,18% wybrano zarząd Wspólnoty w osobach K. S. i A. S.. Wobec śmierci w grudniu 2016 r. K. S. jedyną osobą wchodzącą obecnie w skład zarządu jest A. S., który to zarząd jest organem powołanym do reprezentowania wspólnoty.

Sąd o kosztach procesu orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Powodowie przegrali sprawę o uchylenie uchwał, natomiast wygrali o stwierdzenie ich nieistnienia. Z tego też względu powoda obciążają koszty sądowe o uchylenie uchwał, natomiast hipotetycznie pozwanego o stwierdzenie nieistnienia uchwał. Z tego też względu sąd wzajemnie zniósł koszty procesu należne pomiędzy stronami. Powodowie uiścili opłatę od pozwu w części dotyczącej roszczenia o uchylenie uchwał, natomiast nie uiścili opłaty od pozwu o stwierdzenie ich nieistnienia. Sąd ostatecznie nie obciążył opłatami od pozwu za sprawę o stwierdzenie nieistnienia uchwał żadnej ze stron, albowiem sprawę wprawdzie przegrał pozwany, ale spornym jest czy dał podstawę do wytoczenia powództwa.