

*Sygn. akt I C 753/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 marca 2015 r.

**Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny**

w składzie:

**Przewodniczący** SSO Piotr Jakubiec

**Protokolant** Joanna Stelmach

po rozpoznaniu w dniu 10 marca 2015 r. w Lublinie

na rozprawie

**sprawy z powództwa** W. M.

**przeciwko** Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w C.

o ustalenie

I. oddała powództwo;

II. koszty procesu pomiędzy stronami wzajemnie znosi.

Sygn. akt I C 753/14

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 lipca 2014 roku skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w C. powódka W. M. wniosła o ustalenie, że uchwała nr (...)z 7 czerwca 2014 r. nie istnieje w obrocie prawnym, ewentualnie ustalenie nieważności uchwały z powodu jej bezwzględnej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazywała, że sposób zwołania zebrania i głosowania nad uchwałą był niezgodny z ustawą. Co do zwołania zebrania powódka wskazała, że powiadomienia o zebraniu w dniu 6 czerwca 2014 r. zostały doręczone mieszkańcom w dniu 4 czerwca 2014 r., a więc zbyt późno, a nadto zostały one wrzucone do skrzynek pocztowych. Także zawiadomienie o podjęciu uchwał w trybie indywidualnego zbierania głosów zostały wrzucone do skrzynek pocztowych, co zdaniem powódki narusza prawo. Powódka wskazała też, że treść objętej pozwem uchwały narusza prawo, bowiem przepis art. 15 ust. 2 ustawy o własności lokali reguluje postępowanie na wypadek zadłużenia właściciela lokalu względem wspólnoty, zaś zarząd wspólnoty został dodatkowo uchwałą zobowiązany do podjęcia natychmiastowych działań w celu wyegzekwowania zadłużenia. W ocenie powódki zarząd proponując podjęcie uchwały miał na celu ominięcie zasad dochodzenia roszczeń przed sądem. Powódka wskazała też, że na członkach zarządu ciążyła zarzuty popełnienia przestępstw, a uchwała wskazana w pozwie jest nieprecyzyjna.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie uznawała powództwa. Podniosła, że zebranie w dniu 7 czerwca 2014 r. zostało zwołane w trybie natychmiastowym, ponieważ powódka bez zgody zarządu zamontowała na dachu budynku antenę telewizyjną, w dniu 3 czerwca 2014 r. doszło do awarii tej anteny, zaś powódka zażądała, aby zarząd wpuścił ją na dach budynku. Z tego powodu zarząd uznał, że konieczne jest ustalenie przez właścicieli zasad dostępu na dach, którego poszycie mogło zostać zniszczone. Na zebraniu zwołanym w dniu 3 czerwca 2014 r., które odbyło się w dniu 7 czerwca 2014 r. przegłosowane były dwie uchwały, z których jedną powódka kwestionuje pozwem. Pozwana podała,

że doręczanie korespondencji właścicielom przez wrzucanie dokumentów do skrzynek pocztowych jest akceptowane przez właścicieli, zarząd był uprawniony do zwołania zebrania, gdyż otrzymał absolutorium, zaś powódka kierując liczne bezpodstawne pisma do sądów i prokuratur przeciwko członkom zarządu wspólnoty kieruje się negatywnym nastawieniem i względami osobistymi.

W piśmie procesowym z dnia 24 lutego 2015 r. powódka podała, że nie jest osobiście zainteresowana treścią uchwały nr (...), gdyż nie zalega z opłatami na rzecz wspólnoty, chce jedynie zareagować na nieprawidłowości w trybie podejmowania uchwały oraz treści uchwały. Zarzuciła, że zarząd od 2004 r. rozlicza w sposób nieprawidłowy opłaty za korzystanie z wody. Podała też, że w dniu 10 stycznia 2015 r. odbyło się zebranie, na którym poddano pod głosowanie te same uchwały, które były już głosowane w dniu 7 czerwca 2014 r.

Na rozprawie w dniu 10 marca 2015 r. powódka podała, że każde głosowanie w pozwanej wspólnotcie jest wadliwe, bowiem komisja skrutacyjna zbiera tylko głosy na zebraniu, nie zlicza głosów oddanych w trybie indywidualnego zbierania. Wskazała, że wniosła pozew, bo jest bałagan we wspólnotcie, zaś uchwałę uważa za niepotrzebną, gdyż każdy kto ma zaległości, spłaca najpierw zaległości i uchwała tego nie zmienia.

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

W dniu 4 czerwca 2014 r. zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w C. przesłał do właścicieli mieszkań, poprzez wrzucenie do skrzynek pocztowych wszystkich mieszkań zawiadomienie o zebraniu właścicieli w dniu 7 czerwca 2014 r. W opisie porządku obrad zebrania wymieniono m. in. podjęcie uchwały regulującej instalowanie anten telewizyjnych na dachu budynku oraz uchwały upoważniającej zarząd do zaliczenia bieżących wpłat wnoszonych przez właścicieli mieszkań na poczet najdawniej wymaganego zobowiązania wobec wspólnoty. (okoliczność bezsporna, pismo k. 4)

W dniu 7 czerwca 2014 roku odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w C., gdzie poddano pod głosowanie uchwałę nr (...) następującej treści: „W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach za mieszkanie upoważnia się Zarząd Wspólnoty aby wszystkie bieżące wpłaty wnoszone przez właścicieli mieszkań zaliczane były w pierwszej kolejności na poczet najdawniej wymaganego zobowiązania wobec Wspólnoty” (okoliczność bezsporna, uchwała k. 5, protokół k.6)

Wobec braku quorum na zebraniu, przeprowadzono indywidualne zbieranie głosów nad uchwałą, w wyniku którego uchwała została podjęta większością 0,7176 głosów. (uchwała k. 5)

Takiej samej treści uchwałę wspólnota podjęła na kolejnym zebraniu w dniu 17 stycznia 2015 r. (okoliczność bezsporna, uchwała k.30)

Powyższych ustaleń Sąd dokonał w oparciu o powołane dowody. Ustalony w sprawie stan faktyczny był pomiędzy stronami bezsporny.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo jest niezasadne i podlega oddaleniu.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1a ustawy o własności lokali 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. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnotcie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Podstawową drogą zaskarżenia uchwały przez członka wspólnoty winien być tryb przewidziany w art. 25 ust. 1 i 1a ustawy o własności lokali. W tym też trybie członek wspólnoty może domagać się zniweczenia uchwały dotkniętej

uchybieciem formalnym, a także uchwały wadliwej merytorycznie. Każdy przypadek podjęcia uchwały niezgodnie z ustawą daje możliwość jej zaskarżenia, zachodzi wtedy nieważność względna.

Ustawa o własności lokali nie przewiduje wprost istnienia uchwał bezwzględnie nieważnych ani uchwał nieistniejących, nie oznacza to jednak, że taki skutek nie może wystąpić. Brak jest podstaw prawnych do zastosowania do uchwał wspólnoty mieszkaniowej zasad obowiązujących obecnie w prawie spółdzielczym, a dotyczących zaskarżenia lub ustalenia nieważności uchwał organów spółdzielni. Stan prawny co do sposobu zaskarżenia uchwał wspólnot mieszkaniowych jest obecnie podobny do regulacji obowiązujących poprzednio w prawie spółdzielczym. Z uwagi na powyższe zauważyć można, że zarówno doktryna jak i orzecznictwo przewidywały na gruncie art. 42 pr. spółdzielczego w poprzednim brzmieniu możliwość wystąpienia w obrocie prawnym uchwał bezwzględnie nieważnych, a także nieistniejących. Podobnie przedstawia się obecna sytuacja prawna co do uchwał wspólnoty mieszkaniowej.

Z powyższego wynika, że w wypadkach szczególnie drastycznego naruszenia norm prawa można uznać uchwałę wspólnoty za nieważną bezwzględnie na mocy art. 58 kc, może też – w szczególnych sytuacjach – zasadne okazać się powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały.

Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta z naruszeniem przepisów staje się wiążąca, jeśli w ciągu sześciu tygodni nie zaskarżono jej do sądu. Po upływie terminu może być zdyskwalifikowana tylko z powodu bardzo drastycznych uchybień wyrok SN z dnia 23 lutego 2006 roku, I CK 336/2006). Podobne stanowisko, chociaż na gruncie art. 42 ustawy prawo spółdzielcze wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 września 2003 roku, I PK 336/2002, zgodnie z którym „uchwała organu spółdzielni może być uznana za nieistniejącą jedynie w przypadku najpoważniejszych wad, wykluczających wyrażenie oświadczenia woli uprawnionych podmiotów, choćby z naruszeniem przepisów prawa”.

Podobnie przyjmowała doktryna twierdząc, że o uchwale nieistniejącej mówić można jedynie wtedy, gdy nie doszło w ogóle do złożenia oświadczeń woli – oddania głosów, ewentualnie, gdy głosy oddały osoby niewchodzące w skład organu.

Nieistnienie uchwały można, zatem skutecznie wywodzić w przypadku sfalszowania dokumentu potwierdzającego jej podjęcie. Inny przykład uchwały nieistniejącej przedstawił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 marca 1998 r. (ICKN 563/97 - OSNC 1998/12/205), gdzie stwierdził: "Zebranie osób nieuprawnionych, jak również zebranie uprawnionych w liczbie nieosiągającej wymaganego quorum nie stanowi walnego zgromadzenia; podjęte przez takie zebranie uchwały należy uznać za nieistniejące"

Ten ostatni pogląd, jakkolwiek dyskusyjny i krytykowany przez znaczną część doktryny, obrazuje zakres zastosowania konstrukcji uchwały nieistniejącej. Uchwała nieistniejąca to uchwała, która nigdy nie została podjęta, zaś niepewność prawna wynika wyłączenie z istnienia dokumentu, bądź twierdzenia strony przeciwnej opartego na innych dowodach. Taka konstrukcja w sprawie niniejszej nie może być zastosowana, bowiem wywód powódki sprowadza się do twierdzenia, że wskazana w pozwie uchwała „nie istnieje w obrocie prawnym”, bądź też jest nieważna z powodu uchybień formalnych popełnionych w trakcie głosowania i doręczenia uchwały mieszkańcom oraz z uwagi na treść u uchwały.

W przypadku wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej członek może powoływać się na zarzuty o charakterze merytorycznym (odnoszące się do niezgodności uchwał z przepisami prawa lub umowy właścicieli lokali), jak i zarzuty natury formalnej – rozumiane jako wady postępowania prowadzące do podjęcia uchwały.

W sprawie niniejszej powódka powołuje się zarówno na zarzuty natury merytorycznej (odnośnie niezgodności z prawem wskazanej uchwały), a także na zarzuty formalne – nieprawidłowości przy głosowaniu w przedmiocie tej uchwały.

Pierwsza kategoria uchybień (natury merytorycznej) prowadzić może do uchylenia uchwały, o ile uchwała rzeczywiście narusza prawo. Uchybienia natury formalnej, które miały miejsce przy podjęciu uchwały uzasadniają uchylenie takiej uchwały tylko wtedy, gdy miały one lub mają mieć wpływ na jej istotną treść.

Stosownie do art. 23 ust. 1 ustawy 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. Zgodnie zaś z ust. 2 tego artykułu 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.

Jak chodzi o uchybienia formalne, powódka nie tylko nie udowodniła, ale nie twierdziła nawet, żeby miały one jakikolwiek wpływ na treść objętej pozwem uchwały. Podniesione zarzuty oraz tryb podjęcia uchwały wykluczają możliwość istnienia takiego wpływu. Jest też oczywiste, że żadne z zauważonych przez powódkę uchybień formalnych nie może prowadzić do bezwzględnej nieważności uchwały. Z tego względu powództwo oparte na zarzutach natury formalnej musiało być uznane za oczywiście bezzasadne.

Nie ma też żadnych podstaw do stwierdzenia, że objęta pozwem uchwała nie istnieje.

Niezależnie od tego, czy żądając ustalenia, że wskazana w pozwie uchwała „nie istnieje w obrocie prawnym” powódka wywodzi, że uchwała nie istnieje z powodu jej niepodjęcia, czy też powołuje się na nieważność bezwzględną uchwały powództwo podlega oddaleniu.

Przystępując do oceny zgodności z prawem treści uchwały wskazać należy raz jeszcze, że nieważnością bezwzględną skutkuje nie każda niezgodność z prawem uchwały, lecz tylko wyjątkowo poważne naruszenie prawa. Treść uchwały nie daje podstaw do takiego zarzutu, powódka nie podała na czym opiera zarzut rażącego naruszenia prawa, dlatego nie żąda uchylenia uchwały z powodu jej niezgodności z prawem, lecz wywodzi nieważność bezwzględną.

Treść objętej pozwem uchwały nie jest jasna, jednak niezależnie od sposobu jej rozumienia, nie narusza ona bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności przepisu art. 451 kc. Przede wszystkim uchwała upoważnia, a nie zobowiązuje zarząd do dokonywania rozliczeń wpłat właścicieli w określony sposób. Zarachowania wpłat dokonuje zarząd i jeżeli uczyni to nieprawidłowo, nie zmieni to sytuacji prawnej właściciela w tym sensie, że w razie korekty nie poniesie on żadnych obciążeń z tego tytułu. Jeżeli wpłata zostanie zarachowana niezgodnie z wolą właściciela i wbrew zasadom określonym w art. 451 kc, zarząd może i musi w każdym czasie zmienić rozliczenie i nie wolno mu obciążyć właściciela odsetkami ani innymi konsekwencjami błędnego zarachowania wpłaty.

Przedmiotowa uchwała może być rozumiana w ten sposób, że stanowi ona jedynie uszczegółowienie zasady wyrażonej w art. 451 § 2 kc, a więc w razie dokonania przez właściciela wpłaty bez wskazania który z długów chce zaspokoić, zarząd winien zarachować wpłatę na dług najdawniej wymagalny. Jeżeliby wolą wspólnoty było upoważnienie zarządu do zarachowania wszystkich wpłat na poczet najdawniej wymagalnych długów wbrew jasno wyrażonej woli wpłacającego, to zalecenia takiego, jako sprzecznego z art. 451 kc zarząd nie powinien wykonać. Nawet jednak przy takiej wykładni uchwały, która pozwala dostrzec jej sprzeczność z zasadą wyrażoną w art. 451 kc nie może być mowy o bezwzględnej nieważności uchwały, z podanych wyżej względów. Uchylenia uchwały powódka nie żądała.

Ostatnim argumentem przemawiającym za oddaleniem powództwa jest niewykazanie przez powódkę interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego, wykreowanego uchwałą.

Zgodnie z art. 189 kpc powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Z powołanego przepisu wynika zatem, iż materialnoprawną przesłanką powództwa o ustalenie jest interes prawny powoda. Nie jest on wprawdzie jedyną przesłanką decydującą o uwzględnieniu bądź oddaleniu powództwa o ustalenie, ale warunkiem umożliwiającym dalsze badanie w zakresie istnienia lub nieistnienia ustalanego prawa lub stosunku prawnego.

W znaczeniu art.189 kpc, interes prawny jest interesem dotyczącym szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych. Stroną wytaczającą powództwo o ustalenie nie musi być podmiot ustalanego stosunku prawnego lub prawa. Legitymacja czynna korzystania z tej formy ochrony prawnej przysługuje bowiem każdemu, kto ma interes prawny - a więc nie tylko podmiotom tych praw czy stosunków prawnych. Interes prawny nie może być przy tym rozumiany subiektywnie, to znaczy według odczucia powoda, ale należy go rozumieć w sensie obiektywnym, czyli na podstawie rozumnej oceny sytuacji, w której powód występuje z tego rodzaju powództwem (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2002 roku, II CKN 1047/00, Lex nr 75344).

Podkreślić w tym miejscu należy, że interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Skuteczne powołanie się na interes prawny wymaga wykazania, że oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między stronami, w następstwie których ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie i tym samym wyeliminowane zostanie ryzyko naruszenia w przyszłości jego praw (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2002 roku, II CKN 919/99, LEX nr 54376).

Powód ma obowiązek wykazać istnienie interesu prawnego tak, aby możliwa była merytoryczna ocena zasadności powództwa przez Sąd.

W rozpoznawanej sprawie powódka uzasadniając istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa opartego na art. 189 k.p.c. podała, że chce zlikwidować chaos i bałagan we wspólnocie. Taki wywód nie uzasadnia interesu prawnego w żądaniu ustalenia.

Z tych też względów powództwo należało oddalić.

Wobec niewykazania aby pozwana, która wygrała proces poniosła jakiegokolwiek koszty procesu, Sąd orzekł o wzajemnym zniesieniu kosztów.