

*Sygn. akt I C 676/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2013r.

Sąd Okręgowy w Opolu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSO Katarzyna Faff**

**Protokolant: st. sekr. sąd. Beata Urbańska**

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2013 r. w Opolu

sprawy z powództwa T. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w O.

o uchylenie uchwały

I. uchylić uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ulicy (...) w O. Nr 1/13/09/2012- O,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 200 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt IC 676/12

## UZASADNIENIE

Powód T. S. w pozwie z dnia 19.10.2012r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w O. wniósł o uchylenie uchwały Nr (...) z dnia 5.09.2012r. w sprawie wyrażenia zgody na zwiększenie od 1.10.2012r. zaliczki na fundusz remontowy z obowiązującej dotychczas kwoty 1,00 zł m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej lokalu na kwotę w wysokości 2,00 zł m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej lokalu płatnej miesięcznie w związku z pominięciem powoda przy podejmowaniu uchwały, brakiem wskazania uzasadnienia celowości uchwały oraz brakiem potrzeby zwiększania funduszu w związku z dobrym stanem ogólnym obiektu. W konsekwencji w uchwała ta nie mająca konkretnego uzasadnienia narusza interes powoda, gdyż zwiększa jego zobowiązania bez uzasadnionej potrzeby.

W uzasadnieniu wskazał, iż powód jako właściciel lokalu nr (...) (co nie jest sporne) otrzymał pismo z dnia 10.09.2012 (...) informujące o podjęciu zaskarżonej uchwały. Powód uważa, że zostały naruszone procedury dotyczące podejmowania uchwał przekraczających zakres zwykłego zarządu, albowiem nie zostało wyznaczone zebranie, a w sprawie indywidualnego zbierania głosów do powoda nikt nie zwrócił się w żadnej formie. Powód nie został poinformowany przed zamiarem podjęcia uchwały o zasadności podejmowania takiej uchwały, nie zostały wskazane żadne przyczyny uzasadniające potrzebę podwyżki funduszu. Dotychczasowy fundusz znakomicie wystarczał i pokrywał potrzeby związane z jego przeznaczeniem. Obiekt jest w dobrym stanie technicznym jak i estetycznym. Nie istnieje zatem aktualnie podstawy zwiększania funduszu bez uzasadnionej potrzeby. Zdaniem powoda zostały naruszone przepisy o indywidualnym zbieraniu głosów, ponieważ w ważnych sprawach, a taką jest każda sprawa przekraczająca zakres zwykłego zarządu każdy właściciel lokalu powinien mieć możliwość udziału w podejmowaniu uchwały. Powód wraz z drugim pominiętym właścicielem posiadają ponad 1/5 udziałów i gdyby się do nich zwrócono przysługiwałoby im prawo żądania, aby każdemu właścicielowi przysługiwał jeden głos. Jako druga z przyczyn

uzasadniająca uchylene uchwały to brak ekonomicznego uzasadnienia jej podjęcia, a ja trzecia naruszenie bez potrzeby interesów powoda poprzez zwiększanie ciężarów świadczeń na rzecz wspólną.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona pozwana nie kwestionowała, że powód nie uczestniczył w głosowaniu nad sporną uchwałą, jak również, że posiada 15,97% udziałów w pozwanej Wspólnocie. Bezsprawnym również było, że zaskarżona uchwała została przyjęta większością udziałów wynoszącą 71,25%. Powyższe wskazuje, że udział powoda w głosowaniu nad uchwałą nie wpłynąłby na jej treść. Przerwanie zbierania głosów w chwili kiedy wiadomym było, że 71,25 % członków Wspólnoty jest za przyjęciem uchwały nie naruszyło praw powoda, którego głos w tej sytuacji byłby bez wpływu na wynik. Nadto swoich interesów powód może dochodzić na innej drodze - poprzez wnioskowanie o ponowne ustalenie kwestii opłat na fundusz remontowy podając merytoryczną argumentację. Istotnym w sprawie jest fakt, że powód nie mieszka w swoim mieszkaniu, które wynajmuje. Nie jest zainteresowany nieruchomością wspólną, nie uczestniczy w zebraniach Wspólnoty, które w tym roku nie odbyły się, bowiem właścicielka mieszkania nr (...) była w trakcie sprzedaży swojego lokalu, powód zlekceważył zaproszenie, a Państwo K. przebywają za granicą. Nowy właściciel p. K. S., zgłosił wniosek o podjęcie uchwały podnoszącej stawkę na fundusz remontowy, uzasadniając go potrzebami remontowymi posesji.

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

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) jest tzw. wspólnotą dużą, a powód T. S. stał się jej członkiem w związku z nabyciem lokalu mieszkalnego nr (...) Powód posiada 15,97% udziałów w pozwanej Wspólnocie.

#### **(okoliczność bezsporna).**

W dniu 5.09.2012r. w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęta została uchwała nr (...) w przedmiocie wyrażenia zgody na zwiększenie od 1.10.2012r. zaliczki na fundusz remontowy z obowiązującej dotychczas kwoty 1,00 zł m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej lokalu na kwotę w wysokości 2,00 zł m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej lokalu płatnej miesięcznie.

Za przyjęciem uchwały wypowiedziało się 2 właściciele o łącznym udziale 71,25 % ( Gmina O. udział 59,04 %, K. i E. S. udział 12,21 %). Dwóch właścicieli lokali o łącznym udziale 28,75 % ( T. S. udział 15,97 % oraz H. i J. K. udział 12,78%) nie wypowiedziało się w sprawie podjęcia przedmiotowej uchwały.

W sprawie indywidualnego zbierania głosów do powoda nikt nie zwrócił się w żadnej formie. Powód nie został również poinformowany przed zamiarem podjęcia uchwały o zasadności podejmowania takiej uchwały. W uchwale nie zostały wskazane także żadne przyczyny uzasadniające potrzebę podwyżki funduszu.

Powód nie brał udziału w głosowaniu nad w/w uchwałą. O podjęciu uchwał nr (...) został poinformowany pismem z dnia 10.09.2012r.

**Dowód:** uchwała Nr (...) k. 32

pismo z dnia 10.9.2012r. k. 4

Wspólnota Mieszkaniowa na dzień 31.12.2012r. dysponowała środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym w wysokości 18.880,39 zł.

**Dowód:** rozliczenie środków funduszu remontowego za okres 1.01.2012-31.12.2012

k. 33

Wspólnota Mieszkaniowa nie podejmowała żadnych uchwał o planowanych remontach na poprzednich zebraniach sprawozdawczych, nie uchwalono także żadnego planu gospodarczego na 2012r. Po przeprowadzeniu przeglądu budynku technicznego oszacowano koszt remontu budynku na kwotę 45.000 zł na który składają się:

- ocieplenie elewacji zaplecza -25.000 zł
- malowanie klatki schodowej -12.000 zł
- remont schodów zewnętrznych od zaplecza -3.000 zł
- wymiana okien piwnicznych -3.000 zł
- naprawa gzymsu –front -2.000 zł

**Dowód:** notatka służbowa k. 34

protokół Nr (...) z rocznego przeglądu stanu technicznego budynku k. 36-

39

szacunkowy koszt niezbędnych robót do wykonania k. 40

Ocieplenie elewacji od zaplecza zostało już wykonane 10 lat temu. (oświadczenie powoda k. 44-45).

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W odniesieniu do uchwał zebrania wspólnoty właścicieli lokali tryb zaskarżenia uchwał określony jest w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (t.jedn. Dz. U. 2000r., nr 80 , poz.903 z póź. zm. ), zgodnie z którym, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Termin do zaskarżenia uchwały wynosi sześć tygodni od dnia jej podjęcia albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 1a).

Odnosząc się zatem do meritum sprawy strona powodowa zobowiązana była zaskarżając uchwałę wykazać, iż zachodzą okoliczności wskazane w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne. Okoliczności takie powód (według wymagań art. 6 kodeksu cywilnego) w toku postępowania udowodnił. Przedstawił bowiem okoliczności przemawiające za stwierdzeniem niezgodności z prawem zaskarżonej uchwały.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawała okoliczność, że powód jest właścicielem lokalu nr (...) i przez to osobą uprawnioną do zaskarżenia uchwały, jak również, że termin wytoczenia powództwa został przez niego zachowany.

Przedmiotem sporu były okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, a w szczególności przyjęty sposób głosowania nad zaskarżoną uchwałą. Ze względu na podniesione przez powoda zarzuty rozstrzygnięcia wymagała kwestia czy w niniejszej sprawie zaistniały przesłanki do wprowadzenia głosowania jeden właściciel - jeden głos na żądanie uprawnionej części właścicieli.

Powód podnosił bowiem głównie zarzuty proceduralne dotyczące podjęcia zaskarżonej uchwały wskazując, iż nie zostało wyznaczone zebranie właścicieli lokali na którym przedyskutowano by zasadność zwiększenia środków na funduszu remontowym , a w sprawie indywidualnego zbierania głosów do powoda nikt nie zwrócił się w żadnej

formie. Powód nie został poinformowany przed zamiarem podjęcia uchwały o zasadności podejmowania takiej uchwały, nie zostały wskazane żadne przyczyny uzasadniające potrzebę podwyżki funduszu. Powód podniósł również kwestię wynikającą z art. 23 uowła więc kwestie dotyczące udziałów i sposobu głosowania w przypadku gdy mamy taką sytuację, że jeden z właścicieli lokali w tym wypadku Gmina O. posiada większość udziałów i tak naprawdę głos jednego właściciela mógłby decydować o wszystkich sprawach dot. zarządu nieruchomością wspólną bez brania pod uwagę zdania innych właścicieli lokali .

Odnoszą się zatem do zarzutów i twierdzeń powoda w ocenie Sądu uznać należało je za zasadne.

Zgodnie z art. 23 ust. 2 u.w.lok., 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. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej (ust. 2a). Z przytoczonych unormowań wynika, iż zasadą jest, że uchwały zapadają większością głosów, liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Od takiego systemu głosowania można odstąpić - w drodze umowy lub w podjętej specjalnie w tym celu uchwale - na rzecz zasady, według której na każdego właściciela przypada jeden głos. Wspomniana zasada obowiązuje - przy spełnieniu dodatkowego warunku - także wtedy, gdy z żądaniem takim wystąpią właściciele posiadający łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Jest to możliwe wówczas, gdy suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwie te warunki są spełnione łącznie. Oznacza to, że jeżeli spełnione są przesłanki określone w art. 23 ust. 2a u.w.lok., zasada, według której na każdego właściciela przypada jeden głos obowiązuje bez potrzeby podejmowania w tym celu specjalnej uchwały (por. wyrok SN z dnia 7 października 2005 r., IV CK 129/05, M. Praw. 2005, nr 23, poz. 1164, oraz wyrok SA w Warszawie z dnia 22 września 2005 r., I ACa 195/05, Apel.-W-wa 2006, nr 3, poz. 23). Jeśli więc istnieje sytuacja upoważniająca do zastosowania art. 23 ust. 2a u.w.l., wystarczy, że odpowiednia liczba właścicieli zgłosi żądanie, aby głosowanie w danej sprawie odbyło się według zasady "jeden właściciel - jeden głos".

Właściciele żądający wprowadzenia takiego trybu głosowania nie mogą żądać, aby wprowadzono ten tryb głosowania w wielu (wszystkich) niesprecyzowanych sprawach, ale - biorąc pod uwagę zasadę wyrażoną w art. 23 ust. 2 - mogą żądać wprowadzenia takiego trybu w określonej sprawie. Jeśli chcą, aby także w kolejnej (lub w innej) sprawie zastosowano taki tryb, muszą ponowić żądanie przed głosowaniem nad kolejną sprawą. Ewentualnie mogą zgłosić żądanie przeprowadzenia głosowania w tym trybie w kilku sprawach, lecz sprawy te muszą być przez nich wskazane. Ponieważ uchwały właścicieli lokali podejmowane być mogą także w drodze indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą, żądanie, o którym mowa w art. 23 ust. 2a u.w.l., właściciele lokali posiadający co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej mogą złożyć ustnie na zebraniu (zostanie ono wówczas zaprotokołowane) albo na piśmie na ręce zarządu (lub zarządcy), który z kolei, obliczając głosy pod uchwałą w danej sprawie, będzie musiał wziąć pod uwagę, że w tej sprawie każdemu właścicielowi przysługuje jeden głos.

Powołany wyżej przepis nie burzy podstawowej zasady obliczania liczby głosów według wielkości udziałów we współwłasności, wprowadzając jedynie dodatkowe wyjątki od tej zasady, a także, że wprowadzając wyjątki, zachowuje on zasadę podejmowania uchwał przez większość (a nie przez mniejszość) właścicieli lokali.

Wprowadzenie wyjątków określonych art. 23 ust. 2 u.w.l. dotyczy zasadniczo jak już wcześniej zostało to wskazane dwóch sytuacji - gdy suma udziałów nie jest równa 1 i gdy większość udziałów w nieruchomości wspólnej należy do jednego właściciela. Jedną z powyższych sytuacji występuje w pozwanej wspólności.

W przypadku gdy większość udziałów w nieruchomości wspólnej ma jeden właściciel jak ma miejsce w niniejszej sprawie (Gmina O.), właściciel większościowy zawsze przegłosowuje pozostałych, a uchwała musi być podjęta jego głosami (inaczej nie ma większości), przy czym uchwała może być podjęta tylko jego głosami, przy sprzeciwie pozostałych właścicieli. Taki stan sprawia, że wpływ mniejszościowych właścicieli lokali na losy ich własności istnieje

tylko w teorii, gdyż uprawnienia przyznane im ustawami nie są w rzeczywistości realizowane. To z kolei może nasuwać wątpliwości co do zgodności takiego stanu z Konstytucją, gwarantującą ochronę własności.

W związku z podjęciem zaskarżonej uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów przy czym istotnym jest okoliczność, że w sprawie indywidualnego zbierania głosów do powoda nikt nie zwrócił się w żadnej formie (Powód nie brał także udziału w głosowaniu nad w/w uchwałami, a o podjęciu uchwał nr (...) został poinformowany pismem z dnia 10.09.2012r.) powód i inni właściciele lokali w pozwanej Wspólnocie nie mieli realnej możliwości przedyskutowania zasadności zwiększania środków na funduszu remontowym i zaproponowania głosowania nad zaskarżoną uchwałą według zasady, iż na każdego właściciela przypada jeden głos ponieważ pomimo tego, że inni właściciele tj. powód i Państwo K. posiadają w sumie udziały o łącznej wysokości 28,75 % a zatem więcej niż 1/5 udziałów). Natomiast kwestie podnoszone przez stronę pozwaną a dot. wynajmowania przez powoda lokalu mieszkalnego nr (...) nie mają żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia bowiem powodowi nadal bezsprzecznie przysługuje prawo własności przedmiotowego lokalu, jak również prawo do decydowania z pozostałymi właścicielami o zarządzaniu nieruchomością wspólną.

Zauważyć należy, iż właściciel większościowy w pozwanej wspólnocie jakim jest Gmina O. zasadniczo zawsze może narzucać swoją wolę pozostałym właścicielom lokali. Taka sytuacja w konsekwencji doprowadzić by mogła do oddania zarządu nieruchomością jednemu właścicielowi z wyłączeniem pozostałych, co byłoby sprzeczne z istotą i funkcją wspólnoty mieszkaniowej, utworzonej zgodnie z art. 6 u.w.l. przez ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Wspólnotę tworzą więc właściciele, a nie lokale, i to każdy z właścicieli, niezależnie od tego, ile posiada lokali w nieruchomości, powinien móc decydować razem z pozostałymi o zarządzaniu nieruchomością wspólną, w szczególności wówczas, gdy jeden właściciel dysponujący większością udziałów może być zainteresowany nie tyle prawidłowym zarządzeniem nieruchomością wspólną, ile przede wszystkim realizacją swoich interesów.

Dlatego też zdaniem Sądu są to tego rodzaju naruszenia które mogłyby mieć wpływ na treść podjętej uchwały. Bowiem gdyby umożliwiono każdemu właścicielowi wzięcie udziału w zebraniu właścicieli lokali powód miałby szansę nie tylko wzięcia udziału w dyskusji nad treścią i zasadnością zaskarżonej uchwały, ale także miałby szansę zaproponowania zmiany sposobu głosowania nad treścią zaskarżonej uchwały.

Jeżeli chodzi o inne kwestie związane z podstawą uchylenia zaskarżonej uchwały zdaniem Sądu jest tu trudno mówić, że jest ona sprzeczna z prawidłowym zarządzaniem nieruchomością wspólną bo niewątpliwie podwyższenie środków zgromadzonych na funduszu remontowym zawsze traktować należy na korzyść Wspólnoty Mieszkaniowej, są to bowiem środki zgromadzone przez wszystkich właścicieli lokali na potrzeby realizacji bieżących i przyszłych prac remontowych niemniej jednak Sąd uchylił zaskarżoną uchwałę ze względu na omówione wyżej kwestie proceduralne.

W tym miejscu podkreślić jednak należy, iż aktualnie Wspólnota Mieszkaniowa nie podejmowała żadnych uchwał o planowanych remontach na poprzednich zebraniach sprawozdawczych, nie uchwalono także żadnego planu gospodarczego na 2012r. Ponadto jak wynika z ustaleń poczynionych w niniejszej sprawie Wspólnota Mieszkaniowa dysponuje środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym w wysokości 18.880,39 zł co umożliwia jej realizację koniecznych i niezbędnych napraw. Dotychczasowy fundusz znakomicie wystarczał i pokrywał potrzeby związane z jego przeznaczeniem, a jak wynika z oświadczenia powoda prace które zostały ujęte w szacunkowym kosztorysie remontowym tj. ocieplenie elewacji zaplecza w kwocie 25.000 zł zostały już wykonane 10 lat temu. Pozostałe prace ujęte w kosztorysie mogą być natomiast bez żadnych przeszkód realizowane, bowiem Wspólnota Mieszkaniowa dysponuje na to środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym. Nie istnieją zatem aktualnie podstawy zwiększania funduszu bez uzasadnionej potrzeby. Zważyć w końcu należy, iż kwestie dot. zwiększenia środków na funduszu remontowym i zasadność przeprowadzenia dalszych prac remontowych budynku powinny być dyskutowane na zebraniu właścicieli lokali, dając w ten sposób możliwość wypowiedzenia się wszystkim właścicielom odnośnie spraw dotyczących zarządu nieruchomością wspólną.

Mając na uwadze powołane wyżej przepisy, argumenty orzeczono jak w sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach uzasadnia treść art. 98 kpc.