

Sygn. akt: I C 33/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2018 r.

Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Gronowska - Plust

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Paweł Śliwiński

po rozpoznaniu w dniu 14 września 2018 r. w Gorzowie Wielkopolskim

na rozprawie

sprawy z powództwa **L. T., H. T.**

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy(...) (...) 62-63 w G.

o uchylenie uchwały oraz o ustalenie nieważności uchwały

orzeka:

I. oddala powództwo;

II. nie obciąża powodów kosztami zastępstwa procesowego na rzecz pozwanej.

SSO Małgorzata Gronowska – Plust

Sygn. akt I C 33/18

UZASADNIENIE

Powodowie L. T. oraz H. T. w dniu 27.11.2017 r. wystąpili do tut. Sądu z powództwem przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy (...) M. 62-63 w G. wnosząc

o uchylenie uchwały nr 5/2017 z dnia 24.05.2017 r. uchwalonej w dniu 26.06.2017 r.

w oparciu o przepis art. 25 ustawy o własności lokali oraz o wstrzymanie jej wykonania do czasu zakończenia sprawy, dotyczącej wykonania projektu budowlanego wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej oraz projektu wymiany instalacji gazowej.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że istotą przedsięwzięcia, na potrzeby którego mają być opracowane projekty budowlane jest zmiana zaopatrzenia poszczególnych lokali mieszkalnych tj. zamierza się zaopatrzenie w ciepłą wodę pochodzącą z indywidualnych term gazowych zastąpić ciepłą wodą z kotłów

z ogrzewaniem gazowym umiejscowionych w kotłowni. Zarządca utrzymuje, że uzasadnione jest finansowanie projektów z funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej, co jest fałszem. Fundusz remontowy przeznaczony jest do finansowania remontów części wspólnej wspólnoty mieszkaniowej lub kosztów bezpośrednio z tym związanych, a wskazane w uchwale cele nie spełniają tego kryterium. Przedsięwzięcie z punktu widzenia właścicieli nie jest uzasadnione względami ekonomicznymi, ekologicznymi i innymi, na plus podaje się jedynie wygodę. Organizacja zebrania pozwala wątpić w możliwość podejmowania racjonalnych decyzji przez głosujących w sprawie. W uchwale zawarto postanowienie, że na wykonawcę wybrano określony podmiot, a dotychczas wykonawcę wyłanianiano z

przedstawionych ofert. Wspólnota postanowiła, że zapytanie cenowe nie będzie zamieszone na stronie internetowej ZGM. Szereg zapisów jest wątpliwych pod względem prawnym m.in. § 3 pkt 1,3 i 4. Postanowienie § 2 pkt 3 jest ewidentnie sprzeczne z art. 25 ustawy o własności lokali. Uchwała nie może być uznana za ważną ze względu na trzy różne wersje rozliczania kosztów na poszczególnych właścicieli lokali.

W odpowiedzi na pozew z dnia 09.02.2018 r. (k.62-63) **pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy (...) M. 62-63 w G.** wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew podano, że powództwo powinno zostać oddalone już tylko z powodu przekroczenia przez powodów terminu do jego wniesienia wynikającego z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali. Powództwo zostało wniesione z uchybieniem terminu ustawowego. Pozwana wskazała, że zaskarżona uchwała jest jednym z efektów spotkań i zebrań ze wspólnotami, które odbyły się po to, aby mieć wiedzę ile wspólnot mieszkaniowych wyrazi zgodę na opracowanie projektów i wykonanie ciepłej wody użytkowej w przyszłości. (...) wskazała, że inwestycja planowana jest na lata 2019-2021 i z uwagi na to zarządca nie zlecił wykonania dokumentacji projektowej, o której mowa w zaskarżonej uchwale. Przewody spalinowe zostały wykonane z materiałów zawierających azbest, które muszą zostać usunięte do końca 2032 r. W przypadku likwidacji i utylizacji tych przewodów i wykonania ciepłej wody użytkowej, odtworzenie kominów będzie polegało na odtworzeniu tylko kominów wentylacji grawitacyjnej dzięki czemu wspólnota poniesie w przyszłości znacznie mniejsze wydatki.

Na rozprawie w dniu 20.04.2018 r. (k.101) powód wskazał, że podtrzymuje żądanie o uchylenie uchwały oraz wnosi również o ustalenie nieważności uchwały. Podał, że żądanie ustalenia nieważności uchwały zgłasza obok żądania uchylenia uchwały, a stanowisko jego żony jest takie samo.

W piśmie procesowym z dnia 24.04.2018 r. (k.103) powodowie podali, iż wnoszą jednocześnie o uznanie uchwały nr 5/2017 za nieważną w związku z art. 58 k.c.

W piśmie procesowym z dnia 15.08.2018 r. (k.130-131) powodowie wskazali, że przy pierwszym pozwie zachowano 6-tygodniowy termin zaskarżenia uchwały. W związku jednak z niedotrzymaniem terminu uzupełnienia pozwu usprawiedliwionego m.in. długotrwałym pobytem powoda w szpitalu pozew odrzucono.

Na rozprawie w dniu 14.09.2018 r. (k.142) powód oświadczył (w tym również jako pełnomocnik powódki), że ich żądania są aktualne. Pełnomocnik pozwanej podał, że wnosi jak dotychczas tj. o oddalenie powództwa co do wszystkich żądań.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Pozwana jest wspólnotą mieszkaniową nieruchomości położonej przy (...) M. 62-63 w G. Powodowie są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład w/w wspólnoty mieszkaniowej tj. lokalu nr (...) na parterze w budynku nr (...) przy (...) M. w G.

Z własnością lokalu powodów związanych jest udział wynoszący (...) części w prawie do wszelkich części budynku i urządzeń niesłużących wyłącznie do użytku właścicieli. Powodom przysługuje współużytkowanie wieczyste w udziale (...) części działki stanowiącej grunt pod budynkiem.

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej uchwałą nr (...) z dnia 18.11.2014 r. wybrali trzyosobowy zarząd wspólnoty. Wspólnota mieszkaniowa oraz (...) w G. zawarli w dniu 18.11.2014 r. umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną. Wspólnota mieszkaniowa stworzyła fundusz remontowy, właściciele lokali zobowiązani są dokonywać comiesięcznych wpłat na rachunek funduszu w wysokości uchwalonej na zebraniu właścicieli.

Dowód:

- umowa użytkowania wieczystego i sprzedaży lokalu, akt notarialny z dn. 27.03.2002 r. Repertorium (...) – k.12-15,

- kopia odpisu zwykłego KW nr (...) – k.17-18,
- kopia umowy z dn. 18.11.2014 r. – k.19-25,
- kopia regulaminu funduszu remontowego – k.26-28,
- kopia uchwały nr (...)z dn. 01.03.2007 r. – k.29,
- kopia uchwały nr (...)18.11.2014 r. – k.64,
- zeznania świadka D. M. – k.142-146,
- zeznania świadka J. O. – k.146-147,
- przesłuchanie powoda – k.133-134, k.147.

Właściciele lokali wspólnoty mieszkaniowej podjęli uchwałę nr (...) z dnia 24.05.2017 r. w sprawie wykonania projektu budowlanego wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej oraz projektu wymiany instalacji gazowej. W § 1 uchwały wskazano, że wspólnota mieszkaniowa upoważnia administratora do podejmowania wszelkich czynności prawnych związanych z wykonaniem projektu budowlanego wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej oraz projektu wymiany instalacji gazowej. Wskazano, że na wykonawcę wybrano (...) s.c. R. M., J. M., ul. (...), (...)-(...) G. W § 2 pkt 2 wskazano, że łączny koszt wynosi 9 000 zł. Wedle treści § 3 ww. uchwały właściciele zobowiązali się dokonać zaliczkowo wpłaty 100 % wartości planowanego remontu w wielkości proporcjonalnej do jego udziału w nieruchomości wspólnej (§ 3 pkt 1). Pozostałą wartość wykonanego remontu wynikającą z robót dodatkowych po zakończeniu robót oraz odbiorze w terminie 7 dni od daty otrzymania rozliczenia (§ 3 pkt 2). Wpłata zaliczki przez właścicieli jest warunkiem rozpoczęcia prac (§ 3 pkt 3). W przypadku niezgromadzenia środków finansowych przeznaczonych na remont administrator nie przystąpi do realizacji uchwały (§ 3 pkt 4). Wykonanie uchwały powierza się Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej (§ 4 pkt 1). Wspólnota mieszkaniowa ustanawia pełnomocnika w osobie D. M. kierownika (...)5 Oddział Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i upoważnia go do podejmowania wszelkich czynności prawnych związanych z wykonaniem uchwały (§ 4 pkt 2). Wspólnota mieszkaniowa wyraża zgodę na wybór wykonawcy robót wymienionych w § 1 zgodnie z zasadami udzielania zamówień w imieniu wspólnot mieszkaniowych (§ 4 pkt 3). Wspólnota mieszkaniowa postanowiła, że zapytanie cenowe nie ma być zamieszczone na stronie internetowej ZGM (§ 4 pkt 4). Udział właścicieli w kosztach miał wynieść po 300 zł na lokal mieszkalny bez względu na powierzchnię lokalu. Natomiast udział w kosztach po stronie gminy miasta G. miał wynieść 3 000 zł. Uchwała została podjęta w wyniku oddania głosów częściowo na zebraniu w dniu 24.05.2017 r. oraz częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Za uchwałą głosowało 10 właścicieli wielkością 64,5 % udziałów, przeciw głosowało 5 właścicieli wielkością 17 % udziałów.

O rezultacie głosowania nad ww. uchwałą powodowie zostali poinformowani zawiadomieniem z dnia 27.06.2017 r. W zawiadomieniu tym wskazano, że uchwała nr (...) dotycząca wykonania projektu budowlanego wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej oraz wymiany instalacji gazowej została podjęta na zebraniu w dniu 24.05.2017 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów większością głosów 64,5 %. Wskazano, że uchwała wchodzi w życie z dniem 26.06.2017 r. Podano też, że udział w kosztach po stronie powodów wynosi 300 zł i potrącany będzie ze środków zgromadzonych na koncie funduszu remontowego.

Przyczyną podjęcia powyższej uchwały była potrzeba sporządzenia projektu, który ma opisywać jak ma wyglądać instalacja wewnątrz budynku wspólnoty i w lokalach, w piwnicy, z przyłączeniem od budynku do modułu ciepłej wody (...). Projekt ma być przygotowany wcześniej, ponieważ wspólnota przygotowuje się do tych działań tj. do zlikwidowania term gazowych i wykonania instalacji ciepłej wody użytkowej. Projekt ma dotyczyć poszczególnych pionów i rozejść, które muszą zostać wykonane od nowa, ponieważ w budynku jest tylko instalacja zimnej wody. Likwidacja term gazowych i wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej wynika

z wniosków właścicieli lokali. Dokumentacja projektowa ma określić koszty wykonania instalacji. Właściciele lokali wspólnoty mieszkaniowej mogą stwierdzić, że nie chcą wykonywania instalacji ponieważ jest zbyt kosztowna. Zaskarżona uchwała została stworzona na podstawie wzoru uchwały remontowej, część postanowień została błędnie zredagowana w wyniku rutynowego działania zarządcy. Przed podjęciem uchwały wspólnota mieszkaniowa miała już rozeznanie co do wykonawcy, uprzednio były wysyłane zapytania cenowe, zostały zgłoszone dwie oferty i została wybrana oferta mniej kosztowna.

Wykonanie projektu zostawało wstrzymane do roku 2020, by projekt był jak najbardziej aktualny. W piśmie z dnia 06.09.2017 r. (...) S.A. z siedzibą w B. Oddział Elektrociepłownia w G. wskazała, że nieruchomości wchodzące w skład wspólnoty mieszkaniowej w tym m.in. budynek przy (...) M. (...) zasilane są z niskich parametrów z kotłowni lokalnej i na dzień dzisiejszy nie ma możliwości podawania do tych obiektów ciepłej wody użytkowej. W latach 2019-2021 planowane są prace budowy sieci, co stworzy możliwość likwidacji lokalnej kotłowni gazowej i podłączenie obiektów do wysokoparametrowej sieci ciepłowniczej na potrzeby dostawy m.in. ciepłej wody użytkowej.

Dowód:

- kopia uchwały nr (...) z dn. 24.05.2017 r. – k.9-11,
- kopia protokołu zebrania z dn. 24.05.2017 r. – k.16,
- kopia zawiadomienia – k.30-31,
- kopia zawiadomienia z dn. 27.06.2017 r. – k.59, k.66,
- kopia listy obecności na zebraniu w dn. 24.05.2017 r. – k.65,
- kopia pisma (...) z dn. 06.09.2017 r. – k.67,
- zeznania świadka D. M. – k.142-146,
- zeznania świadka J. O. – k.146-147,
- przesłuchanie powoda – k.133-134, k.147.

Powód zarzuca zaskarżonej uchwale m.in. to, że zapłata ma być ryczałtowa po 300 zł, a według umowy o zarządzaniu nieruchomością wspólną koszty remontowe są rozliczane w stosunku do udziału, nie przewiduje się ryczałtu. Według powoda nie ma sensu projektowania czegoś, co nie będzie robione. Według powoda postanowienia uchwały dotyczące finansowania są niewłaściwe, a przed podpisaniem jakiegokolwiek umowy żąda się 100% zaliczki. Powód uważa, że niewłaściwym jest, że wpłata zaliczki jest warunkiem rozpoczęcia robót, a brak pełnej wpłaty u kogokolwiek upoważnia administratora do nieprzystąpienia do realizacji uchwały. Według powoda standardowo zapytania cenowe są zamieszczane na stronie internetowej ZGM i nie podoba mu się zapis, że w internecie nie ma być informacji o zapytaniu cenowym. Według powoda przedsięwzięcie, którego dotyczy uchwała nie jest uzasadnione ekonomicznie ani względami ekologicznymi.

W każdym lokalu musiałyby być wykonane określone prace i byłoby to połączone z dewastacją mieszkania. Kwestia usunięcia azbestu to perspektywa kilkunastu lat, kiedy będzie taki obowiązek. Zmiana instalacji całkowicie uzależniłaby mieszkańców od jednego podmiotu, czyli (...).

Dowód:

- przesłuchanie powoda – k.133-134, k.147.

Pierwotnie powodowie wystąpili z powództwem dotyczącym uchylenia uchwały nr (...) z dnia 24.05.2017 r. do Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp. X Wydział Cywilny z dnia 22.08.2017 r. sygn. akt X C 1473/17 Sąd ten uznał się rzeczowo niewłaściwym i postanowił sprawę przekazać do rozpoznania tut. Sądowi jako rzeczowo i miejscowo właściwemu. W dniu 19.09.2017 r. Przewodniczący wydał zarządzenie o przesłaniu akt sprawy do sądu właściwego. Po wpłynięciu akt sprawy do tut. Sądu powodowie pismem z dnia 28.09.2017 r. zostali wezwaniu do uzupełnienia braków formalnych pozwu. Ostatecznie w dniu 17.10.2017 r. zostało wydane zarządzenie o zwrocie pozwu sygn. akt I C 1070/17, które uprawomocniło się 28.10.2017 r. Pismem z dnia 24.11.2017 r. Sąd zwrócił powodom pozew z załącznikami i odpisem zgodnie z prawomocnym zarządzeniem.

Dowód:

- orzeczenie o niepełnosprawności z dn. 07.03.2018 r. – k.97-98,
- dokumentacja zawarta w aktach sprawy o sygn. I C 1070/17 (k.31-57 tych akt),
- przesłuchanie powoda – k.133-134, k.147.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo w całości okazało się niezasadne. Brak było podstaw do uwzględnienia żądań strony powodowej, zarówno co do uchylenia uchwały jak i ustalenia nieważności uchwały.

Stosownie do treści przepisu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 716)1 ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

Właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem (art. 12 ust. 1 u.w.l.). Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach (art. 12 ust. 2 u.w.l.). Uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali (art. 12 ust. 3 u.w.l.). Zgodnie

z przepisem art. 13 ust 1 u.w.l. właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych

z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Stosownie do treści art. 14 u.w.l. na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: 1) wydatki na remonty

i bieżącą konserwację, 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu

i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą

i windę, 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości, 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Wspólnota mieszkaniowa wyraża swoje stanowisko w sprawach jej dotyczących przez podejmowanie uchwał w trybie określonym w art. 23 u.w.l. 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 (art. 23 ust. 1 u.w.l.). 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 (art. 23 ust. 2 u.w.l.). O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie (art. 23 ust. 3 u.w.l.).

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 (art. 25 ust. 1 u.w.l.). 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 (art. 25 ust. 1a u.w.l.). Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy (art. 25 ust. 2 u.w.l.).

Czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy (art. 58 § 1 k.c.). Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana (art. 58 § 3 k.c.).

Powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny (art. 189 k.p.c.).

Odnosząc się do pierwszego z żądań strony powodowej tj. do żądania uchylenia uchwały, wskazać należy iż w ocenie Sądu Okręgowego powodowie nie dotrzyмали 6-tygodniowego terminu do wytoczenia powództwa (przewidzianego w art. 25 ust. 1a u.w.l.). Jak ustalił Sąd, powodowie początkowo wystąpili z powództwem o uchylenie uchwały do Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp. X Wydział Cywilny z dnia 22.08.2017 r. sygn. akt X C 1473/17 Sąd ten uznał się rzeczowo niewłaściwym

i postanowił sprawę przekazać do rozpoznania tut. Sądowi jako rzeczowo i miejscowo właściwemu. Wskazać trzeba, że w przypadku wniesienia pozwu do sądu niewłaściwego liczy się data, kiedy wydano zarządzenie o przesłaniu akt do sądu właściwego. Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp. wydał takie zarządzenie w dniu 19.09.2017 r. (k.38 w aktach sprawy o sygn. I C 1070/17). Był to już zatem termin, który nie pozwalał na uchylenie uchwały, a dodatkowo były jeszcze uzupełniane braki formalne pozwu w sądzie właściwym tj. w Sądzie Okręgowym w Gorzowie Wlkp. i ostatecznie w dniu 17.10.2017 r. zostało wydane zarządzenie o zwrocie pozwu (k.47 w aktach sprawy o sygn. I C 1070/17). Zarządzenie o zwrocie pozwu uprawomocniło się w dniu 28.10.2017 r. Następnie powodowie wnieśli nowy pozew do tut. Sądu w dniu 27.11.2017 r. Mając na względzie datę, kiedy powodowie zostali poinformowani o treści uchwały nr(...), co miało miejsce za pismem z dnia 27.06.2017 r., należało więc przyjąć że pozew został wniesiony po terminie.

W takim wypadku powództwo podlegało oddaleniu. Na marginesie Sąd wskazuje jednak, że biorąc pod uwagę treść przepisu art. 25 u.w.l. (tj. przesłanki do uchylenia uchwały), w ocenie Sądu nie było podstaw do przyjęcia że przedmiotowa uchwała faktycznie powinna zostać uchylona. Według Sądu uchwała ta dotyczy kwestii związanych z wykonaniem projektu instalacji i Sąd nie dopatrył się w tym względzie błędnego działania wspólnoty mieszkaniowej. Wykonanie takiego projektu zdaniem Sądu byłoby celowe i nie może być postrzegane jako niewłaściwa decyzja wspólnoty. Sąd podziela stanowisko pozwanej (biorąc pod uwagę treść zeznań świadków D. M. oraz J. O.), że uchwała ta

oraz wykonanie projektu służyć ma zorientowaniu się w kosztach inwestycji, by następnie podjąć ewentualną decyzję co do wykonania takich instalacji. Wykonanie nowej instalacji będzie wygodne dla mieszkańców, pozwoli zlikwidować termy oraz pozwoli wyeliminować niekorzystne skutki występowania azbestu.

Jeżeli chodzi natomiast o żądanie ustalenia nieważności uchwały na podstawie art. 58 k.c., to według Sądu przepis ten nie mógł mieć zastosowania w przedmiotowej sprawie, żądanie ustalenia nieważności uchwały było niezasadne. Sąd Okręgowy podziela generalnie wyrażane stanowisko w orzecznictwie i w doktrynie, że przepis art. 58 k.c. nie może służyć „zastępowaniu” przepisu art. 25 u.w.l. W niniejszej sprawie taka była strategia procesowa strony powodowej przejawiająca się

w wystosowaniu dodatkowego żądania w oparciu o przepis art. 58 k.c. W tym kontekście wskazać należy na pogląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego

w Szczecinie I Wydział Cywilny z dnia 21 czerwca 2017 r. sygn. akt I ACa 122/17 (opubl. www.orzeczenia.ms.gov.pl, Legalis) Sąd ten wskazał bowiem, że: „Przepis art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 ze zm.) wyłącza, co do zasady, możliwość zastosowania art. 58 KC, zgodnie z którym nieważne są czynności prawne sprzeczne z prawem i zasadami współżycia społecznego. Tym samym jeżeli właściciel lokalu nie zaskarżył uchwały w terminie wynikającym z art. 25 ust. 1a powołanej ustawy, to nie może on w dogodnym dla siebie czasie domagać się jej wzruszenia, żądając stwierdzenia jej nieważności na podstawie art. 189 KPC w zw. z art. 58 KC (...) Wskazać należy, że stosownie do art. 25 ust. 1 i 1a ustawy o własności lokali, uchwała niezgodna z przepisami prawa, z umową właścicieli lub naruszająca interes prawny właściciela, może być przez niego zaskarżona w terminie sześciu tygodni. Wskazany termin jest terminem zawitym. Powyższe oznacza, że ustawodawca konstruując powołany przepis przyjął koncepcję tzw. nieważności względnej uchwał wspólnoty mieszkaniowej

z wyłączeniem możliwości ustalenia ich nieważności w przypadku sprzeczności z prawem na podstawie art. 58 KC. Powołany art. 25 stanowi niewątpliwie normę prawną szczególną

w odniesieniu do art. 58 KC, gdyż reguluje w sposób odmienny skutek prawny sprzeczności czynności prawnej z ustawą lub zasadami współżycia społecznego. W razie spełnienia hipotezy art. 58 KC czynność prawna jest bowiem nieważna bezwzględnie od samego początku. Tym samym, zgodnie z zasadą lex specialis derogat legi generali wskazana norma prawna ogólna nie ma zastosowania do uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Kwestia charakteru nieważności uchwał, wspólnoty mieszkaniowej była już przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego między innymi w wyroku z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie I CK 336/05. (niepublik.), w którym przyjęto, że na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali ustawodawca, przedkładając pewność obrotu nad formalną zgodnością uchwał

z prawem, zastąpił nieważność bezwzględną, nieważnością względną, wzruszalną. (...) Dla porządku należy wskazać, że w orzecznictwie prezentowany jest akceptowalny pogląd, że zupełnie wyjątkowo dopuszcza się możliwość wytoczenia powództwa na podstawie art. 189 KPC w zw. z art. 58 § 1 KC i **to tylko wtedy kiedy uchwała w sposób wyjątkowo rażąco narusza przepisy prawa** (tak np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 23.03.2013 r. V ACa 75/13)”. Zważyć należy, że strona powodowa w kontekście tego żądania powoływała się na te same okoliczności, które miały być podstawą do uchylenia uchwały. Przepis art. 58 k.c. w kontekście możliwości ustalenia nieważności takiej uchwały może mieć zastosowanie zupełnie wyjątkowo, a mianowicie w przypadku wystąpienia rażącego naruszenia przepisów prawa. Taki pogląd prezentowany jest powszechnie w orzecznictwie. Przykładowo Sąd Apelacyjny w Krakowie I Wydział Cywilny w wyroku z dnia 19 sierpnia 2010 r. sygn. akt I ACa 391/10 (opubl. OSA 2011 nr 3, poz. 7, str. 50, Legalis) podał, iż „w szczególnych wypadkach, gdy dochodzi do naruszenia podstawowych zasad porządku prawnego, za dopuszczalne uznać należy roszczenie oparte na art. 189 KPC, którego skutkiem będzie wyeliminowanie z prawnego obrotu takiej uchwały”. Sąd takiego rażącego naruszenia przepisów prawa czy zasad współżycia społecznego się nie doszukał. Ewentualną wadliwością przedmiotowej uchwały jest to, że została sporządzona w sposób niedbały, niestaranny. Przykładowo zapisy z § 2 i 3 uchwały, jak zostało wyjaśnione przez świadków, nie powinny w ogóle znaleźć się w tej uchwale. Uchwała została zredagowana na podstawie wzoru uchwały dotyczącej prac remontowych, w następstwie czego w uchwale tej znalazły się zbędne zapisy odnoszącej się do prac remontowych. Sąd nie doszukał się żadnego zagrożenia dla interesów właścicieli lokali związanego z treścią tej uchwały. Sąd wziął pod uwagę argument związany z kwotą 300 zł (za wyjątkiem gminy) jako kosztu wykonania projektu przypadającego na poszczególne lokale i na poszczególnych właścicieli. Sąd podziela stanowisko strony powodowej, że nie jest to koszt odpowiadający udziałom w nieruchomości wspólnej, a jest to koszt ryczałtowy. Jednakże mając na względzie, że koszt ten dotyczy wykonania projektu to w ocenie Sądu nie jest to rażącym naruszeniem przepisów prawa, zasad współżycia społecznego, umowy właścicieli lokali czy zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Sąd nie dopatrył się również wadliwości

przedmiotowej uchwały w kontekście powierzenia wykonania uchwały Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej, ustanowienia pełnomocnika, kwestii wyrażenia zgody na wybór wykonawcy zgodnie z zasadami udzielania zamówień, czy postanowienia że zapytanie cenowe nie ma zostać umieszczone na stronie internetowej ZGM (jak wyjaśniono, uprzednio zapytanie takie zostało wykonane drogą wiadomości e-mail, a w uchwale wskazano już konkretny podmiot mający wykonać projekt). Wszelkie zarzuty powodów pod adresem przedmiotowej uchwały były zatem niezasadne.

Powyższe skutkowało tym, że żądanie powodów nie mogło zostać uwzględnione w żadnym zakresie. Sąd zatem powództwo oddalił (pkt I sentencji).

Sąd dokonując powyższej oceny przeprowadził postępowanie dowodowe opierając się na zgromadzonych w aktach sprawy dokumentach (w tym również na dokumentacji z akt sprawy o sygn. I C 1070/17), które uznał za niepozbawione mocy dowodowej. Strony nie kwestionowały ich prawdziwości i wiarygodności, a Sąd nie dopatrywał się przyczyn, dla których miałyby czynić to z urzędu. Sąd wziął również pod uwagę okoliczności podnoszone przez powoda w trakcie jego przesłuchania oraz treść zeznań świadków. Zebrany materiał dowodowy Sąd uznał za zupełny, na podstawie którego możliwe jest dokonanie rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie. Sąd dał wiarę zeznaniom świadków, świadkowie bowiem wiarygodnie przedstawili jakie były motywy i okoliczności podjęcia zaskarżonej uchwały, jak należy ją interpretować oraz jakie są plany wspólnoty mieszkaniowej. Zeznania te były spójne z pozostałą częścią materiału dowodowego zebranego w sprawie. Sąd generalnie ocenił jak wiarygodny dowód w postaci przesłuchania powoda, jednakże (jak wskazano już powyżej) Sąd nie podzielił argumentacji powoda dotyczącej podstaw do uchylenia uchwały oraz podstaw do ustalenia jej nieważności.

Sąd działając na podstawie art. 102 k.p.c. nie obciążył powodów kosztami zastępstwa procesowego na rzecz pozwanej (pkt II sentencji) mimo niekorzystnego dla powodów rozstrzygnięcia. Powyższe ma podstawę w tym, iż przedmiotowa uchwała została sporządzona w niestaranny sposób oraz zawierała zbędne zapisy, które mogły wprowadzać powodów w błąd. Na podstawie zeznań świadków należało dokonać interpretacji uchwały, tak by ustalić właściwą treść i właściwe intencje/ plany wspólnoty. Uchwała była przygotowana na nieadekwatnym wzorze, zawiera zapisy, które powinny być wykreślone. Niejasne zapisy mogły wywołać w powodach przeświadczenie o konieczności zaskarżenia uchwały, mogły wywoływać wątpliwości co do planów wspólnoty na przyszłość. Stąd Sąd uważa, że pomimo że strona powodowa przegrała proces, to jednak nie powinna być obciążona kosztami zastępstwa procesowego na rzecz pozwanej.

SSO Małgorzata Gronowska – Plust

1 W dalszej części uzasadnienia określana również skrótem u.w.l.