

Sygn. akt XV C 432/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 sierpnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Tamowicz

Protokolant: staż. Natalia Nocoń

po rozpoznaniu w dniu 8 sierpnia 2017 r. w Gdańsku

na rozprawie sprawy

z powództwa J. W., M. W.

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

o **uchylenie uchwały**

I. Oddała powództwo.

II. Zasądza od powodów J. W. i M. W. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w T. kwotę 459,80 zł (czterysta pięćdziesiąt dziewięć złotych 80/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

Powodowie J. W. i M. W. w pozwie (k. 2-4) skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w T. wnosili o uchylenie uchwały nr (...)w zakresie par. 1 tiret 1 o upoważnieniu zarządu Wspólnoty do zawarcia umowy przyłączeniowej w GEPEC. Ponadto wnosili o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie podali, że budynek Wspólnoty nie jest przyłączony do sieci ciepłowniczej. Mieszkańcy ogrzewają lokale przy użyciu pieców kaflowych lub ogrzewania gazowego. W dniu 6 kwietnia 2017 r. członkowie Wspólnoty podjęli uchwałę nr (...)w sprawie wyrażenia zgody dla zarządu Wspólnoty na zlecenie wykonania projektu CO, CWUż oraz kosztorysu prac związanych z wykonaniem przyłączenia budynku do sieci ciepłowniczej. W uchwale nr (...)podjętej tego samego dnia upoważnili zarząd do zawarcia umowy przyłączeniowej z GEPEC (...) Sp. z o.o. Do dnia wniesienia pozwu powodom nie udostępniono kosztorysu, który prawdopodobnie nie powstał. Na podstawie podjętej uchwały przedstawiono członkom Wspólnoty projekt umowy przyłączeniowej, przy czym opłata za przyłączenie miała wynosić 0 zł.

Zdaniem powodów, umowa ta jest tylko pozornie korzystna dla członków Wspólnoty, albowiem to ich będzie obciążał nieznan koszt wykonania instalacji wewnętrznej w budynku. Zawarcie tej umowy rodzi także zobowiązanie członków Wspólnoty do zakupu energii cieplnej. Obecnie nie wiadomo, którzy członkowie zdecydują się na to. Poza tym w części lokali nie ma instalacji wewnętrznej, nie ma więc możliwości ich przyłączenia nawet jeżeli zostanie wybudowana instalacja w pionach.

Dalej powodowie wywiedli, że uchwała zaskarżona narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interesy właścicieli, co uzasadnia jej uchylenie. Uchwała nie określa precyzyjnie podmiotu, z którym umowa

miała zostać zawarta. Zarząd pozwanej nie podjął działań celem ustalenia kosztów instalacji wewnętrznej. Poza tym nie wszyscy właściciele muszą decydować się na przyłączenie do sieci i wobec tego nie wiadomo jak będzie obciążał właściciele koszt wykonania instalacji w częściach wspólnych i czy osoby, które przyłączą się do sieci będą w stanie odebrać zamówione ciepło.

Powodowie wywiedli także, że Wspólnota spona kredyt zaciągnięty na inne prace modernizacyjne. Wobec tego, zwiększenie zobowiązań Wspólnoty nie jest zasadne. Zaskarżona uchwała narusza interes powodów skutkując koniecznością zawarcia umowy kupna ciepła, co podniesie koszty związane z członkostwem we Wspólnocie.

Pozwana Wspólnota w odpowiedzi na pozew (k. 47-52) wnosiła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania od obojga powodów solidarnie według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wywiodła, że z uwagi na stanowisko Sądu wyrażone w uzasadnieniu postanowienia z dnia 24 maja 2017 r. oddalającego wniosek o udzielenie zabezpieczenia, zarząd pozwanej podjął działania sanujące istniejący stan rzeczy.

Co do istoty sprawy pozwana wywiodła, że zaskarżona uchwała nie wprowadziła obowiązku członków pozwanej partycypacji w kosztach wykonania przyłącza do sieci ciepłowniczej, gdyż przyłączenie to będzie nieodpłatne. Przyłączenie poprawi natomiast komfort życia mieszkańców i zwiększy wartość nieruchomości lokalowych. Działania zarządu zostały poparte przez przyłączającą większość członków Wspólnoty. Zatem sprzeciw powodów nie jest uzasadniony tak interesem Wspólnoty, jak i realnym zagrożeniem interesu powodów. Pismami z dnia 12 kwietnia 2017 r. zarząd poinformował członków pozwanej o możliwym koszcie wykonania instalacji wewnętrznej. Jedyny koszt, jaki poniosą członkowie pozwanej to nieznacznie zwiększony fundusz remontowy przeznaczony na wykonanie instalacji w częściach wspólnych. Nie jest też prawdą, że Wspólnota będzie obciążana kosztem energii niezależnie od jej rzeczywistego poboru. Poza tym tylko trzech członków pozwanej zadeklarowało chęć pozostania przy starej metodzie ogrzewania, Dziewięciu członków zadeklarowało wolę przyłączenia do nowej instalacji.

Na koniec pozwana zaprzeczyła, aby zaskarżona uchwała naruszała przepisy prawa.

Na rozprawie dnia 8 sierpnia 2017 r. (adnotacja 00:10:00) pełnomocnik pozwanej oświadczył, że zarząd pozwanej wyznaczy kolejny termin zebrania celem ponownego poddania pod głosowanie uchwały takiej samej treści, jak uchwała zaskarżona.

Postanowieniem z dnia 24 maja 2017 r. (k. 24-25v) Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił wniosek powodów o udzielenie zabezpieczenia wskazując, że zaskarżona uchwała nie została podjęta.

### **Sąd ustalił i zważył, co następuje:**

Bezspornym w sprawie jest, że powodowie są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

W dniu 6 kwietnia 2017 r. członkowie pozwanej podjęli uchwałę nr(...)w sprawie wyrażenia zgody dla zarządu Wspólnoty na zlecenie przez zarząd wykonania projektu C.O., C.W.Uż. oraz kosztorysu prac. Uchwała została podjęta na zebraniu Wspólnoty.

Za uchwałą głosowało 65,4% udziałów, w tym powodowie.

Dowód: uchwała nr (...)wraz z kartą do głosowania k. 10-11 akt.

Na tym samym zebraniu pod głosowanie poddano uchwałę oznaczoną numerem (...)w sprawie upoważnienia dla zarządu Wspólnoty do zawarcia umowy przyłączeniowej z GEPEC z tym, że z umowy ulegało wykreśleniu postanowienie par. 4 ust. 2, 3, 4, 5.

Za uchwałą głosowało 49,8% udziałów, przeciwko 9,5% udziałów, a wstrzymało się 6,1% udziałów. W głosowaniu wzięli udział właściciele reprezentujący 65,4% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Uchwała nie została podjęta.

Dowód: uchwała nr (...)wraz z listą do głosowania k. 8-9 akt.

Zgodnie z projektem umowy o przyłączenie do sieci ciepłowniczej budynku przy ul. (...) w T. opłata za przyłączenie miała wynosić 0 zł. (par. 4). Pozwana jako strona umowy miała zobowiązać się do zawarcie z GEPEC (...) Sp. z o.o. umowę sprzedaży ciepła i rozpocząć odbiór ciepła od dnia 1 grudnia 2017 r. według ustalonej mocy zamówionej (par. 6). Pozwana Wspólnota miała wykonać wewnętrzną instalację odbiorczą doprowadzoną do pomieszczenia węzła cieplnego (par. 3).

Dowód: projekt umowy k. 12-17v, załączniki k. 21-24 akt.

Pismem z dnia 4 kwietnia 2017 r. powodowie zawiadomili zarządcę nieruchomości pozwanej o zamiarze zaskarżenia uchwały nr (...)do Sądu. Wnosili o wstrzymanie się z zawarciem umowy wskazanej w uchwale. Pismo to zostało doręczone w dniu 10 kwietnia 2017 r.

Dowód: pismo z dnia 10 04 2017 r. k. 25 akt.

Wartość prac polegających na wybudowaniu instalacji ciepłowniczej w częściach wspólnych nieruchomości Wspólnoty została określona przez projektanta na kwotę 70 000 zł. netto.

Dowód: pismo pozwanej z dnia 12 04 2017 r. wraz z załącznikiem k. 56-57 akt.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt przez strony. Dowód z dokumentów przeprowadzono na rozprawie dnia 8 sierpnia 2017 r. Dokumenty te nie budziły wątpliwości, co do ich wiarygodności, nie były też kwestionowane przez strony reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników.

Wobec uznania przez Sąd, że zaskarżona uchwała nie została podjęta, na tej samej rozprawie, oddalono wnioski stron o ich przesłuchanie. Skoro nie było spornym między stronami, jaka liczba udziałów poparła projekt uchwały nr (...)poddany pod głosowanie, bezprzedmiotowym było prowadzenie dowodu z zeznań stron. Zbędna była bowiem ocena uchwały w kontekście przesłanek uchylenia uchwały określonych w przepisie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Roszczenie powodów nie jest zasadne.

Wspólnota mieszkaniowa tworzona przez ogół właścicieli lokali w nieruchomości swoje decyzje podejmuje w formie uchwał. Niewątpliwym jest, że pod głosowanie członków pozwanej został poddany projekt uchwały nr 5/4/2017 w przedmiocie upoważnienia zarządu Wspólnoty do zawarcia umowy przyłączeniowej w GEPEC (...)Sp. z o.o. Procedowanie nad tą uchwałą rozpoczęło się na zebraniu Wspólnoty w dniu 6 kwietnia 2017 r. Z karty do głosowania (k. 9) wynika, że w głosowaniu brało udział piętnastu właścicieli lokali, a głosy rozłożyły się tak, że za uchwałą głosowało 49,8% udziałów. W głosowaniu brali udział właściciele reprezentujący łącznie 65,4% udziałów. Nie wzięło udziału w głosowaniu (...) Sp. z o.o. reprezentujące 34,6% udziałów.

Zgodnie z przepisem art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. 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 (ust. 1). 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 (ust. 2). O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie (ust. 3).

Skoro więc, na zebraniu Wspólnoty za projektem uchwały nr (...)nie oddano większości głosów liczonej według wielkości udziałów, a w pozwanej nie wprowadzono głosowania zgodnie z zasadą jeden właściciel – jeden głos, dalsze głosowanie nad przedstawionym projektem powinno odbywać się w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd Wspólnoty. Głosowanie w taki sposób nie zostało jednak dokończony. Wynika to wprost z twierdzeń pełnomocnika pozwanej na rozprawie dnia 8 sierpnia 2017 r. (adnotacja 00:10:00), kiedy to oświadczył, że zarząd pozwanej wyznaczy kolejny termin zebrania celem ponownego poddania pod głosowanie uchwały takiej samej treści, jak uchwała zaskarżona przez powodów. Wobec tego stwierdzić należy, że uchwała nr (...)będąca przedmiotem roszczenia powodów nie została podjęta. W istocie więc nie istnieje w obrocie prawnym.

Zgodnie z przepisem art. 25 ust. 1 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.

Zgodnie z poglądem wyrażonym w wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 7 czerwca 2016 r. (IACa307/16, Lex2061963) celem powództwa z art. 25 ustawy o własności lokali jest uchylenie uchwały podjętej przez właścicieli lokali, to jest zniweczenie stosunków prawnych z niej wynikających. Warunkiem takiego powództwa jest zatem istnienie (powstanie) takich - wymagających uchylenia stosunków - wynikających z uchwały, która została skutecznie podjęta, czyli istnieje.

Artykuł 25 ustawy nie obejmuje swoją dyspozycją możliwości zaskarżenia tzw. uchwały negatywnej. O podjęciu uchwały negatywnej można mówić wyłącznie wtedy, gdyby projektem uchwały objęto jakąś negatywną treść (np. odmowę zgody) a większość głosujących wsparłaby taką negatywną dyspozycję. Nie ma natomiast uchwały negatywnej, gdy większość głosów członków wspólnoty - właścicieli lokali, głosuje przeciwko podjęciu uchwały o określonej treści. Stanowisko o istnieniu "uchwały negatywne" bazuje tu na swoistym domniemaniu podjęcia uchwały o przeciwnej treści niż uchwała głosowana - do czego nie ma podstaw. Jak bowiem wynika z art. 23 ust. 2 ustawy, uchwały zapadają większością głosów oddanych za uchwałą. Istota podjęcia uchwały jest uzyskanie przez nią w głosowaniu większości głosów.

Podobnie w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 13 września 2016 r. (IACa296/16, Lex2137015) odmowa podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały nie jest i nie może być równoznaczna z podjęciem uchwały o treści negatywnej. W uzasadnieniu tego orzeczenia wskazano, że zasadna jest odmowa uwzględnienia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej z tej przyczyny, że skierowane ono zostało przeciwko uchwale nie istniejącej. (...) Przedmiotem kontroli sądowej może być uchwała podjęta, nie zaś ta, która wskutek nieuzyskania wymaganej większości podjęta nie została. Dodać do tego należy, że przeciwny pogląd prowadziłby do nieakceptowalnej sytuacji, w której to sąd swoim wyrokiem narzucałby członkom wspólnot mieszkaniowych, jakiej treści uchwałę winni podjąć.

Podobny pogląd wyraził Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 9 czerwca 2016 r. (IACa1238/15, Lex2123001) stwierdzając, że zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, przedmiotem uchylenia nie może być nieistniejąca uchwała w stosunku, do której uzasadnione jest więc tylko wydanie wyroku ustalającego jej nieistnienie, stosownie do art. 189 k.p.c.

Skoro więc za projektem uchwały nr (...)nie oddano większości głosów liczonej według wielkości udziałów kwestionowana przez powodów uchwała nie została podjęta i nie może podlegać ocenie w zakresie istnienia przesłanek jej uchylenia określonych w przepisie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Na rozprawie 8 sierpnia 2017 r. pełnomocnik powodów podnosił kwestię uchwały negatywnej bez szczegółowego uzasadnienia. Wskazać w tym miejscu należy, że to, iż za projektem uchwały upoważniającej zarząd pozwanej do zawarcia umowy przyłączeniowej nie głosowało więcej niż 50% udziałów nie oznacza, że podjęta została uchwała negatywna, która miałaby zaistnieć w obrocie prawnym tylko dlatego, że poddana pod głosowanie uchwała wskutek nieuzyskania wymaganej większości podjęta nie została. Rozumowanie powodów jest o tyle błędne, iż gdyby poprzez

niepodjęcie uchwały o wyrażeniu zgody na zawarcie umowy przyłączeniowej miałyby zaistnieć uchwała negatywna, to jej przedmiotem musiałby być brak zgody na zawarcie umowy przyłączeniowej, a o to przecież chodzi powodom. Wówczas ich interes jako właścicieli lokalu nie zostałby naruszony i tym bardziej nie byłoby podstaw do uchylenia uchwały.

Mając na uwadze tak poczynione ustalenia i rozważania Sąd w punkcie I wyroku oddalił powództwo jako pozbawione podstaw, orzekając na podstawie przepisu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosowanego, a contrario.

W punkcie II wyroku orzeczono o kosztach stepowania obciążając nimi powodów zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

O kosztach postępowania na rzecz pozwanej orzeczono na podstawie przepisów art. 108 par. 1 k.p.c., art. 98 par. 1 k.p.c. i art. 99 k.p.c. Koszty zastępstwa procesowego dla pozwanej zostały ustalone na podstawie przepisów par. 20 i par. 8 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (360 zł. x 1,23 stawkę podatku VAT) powiększone o 17 zł. opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.