

Sygn. akt IC 810/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2014 r.

**Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny**

w składzie :

**Przewodniczący SSO Elżbieta Jęczmień**

**Protokolant: Magdalena Paruch**

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2014 roku w Świdnicy

**sprawy z powództwa J. K.**

**przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś.**

**o unieważnienie uchwały**

I. stwierdza nieważność uchwały nr(...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)w Ś.z dnia 30 maja 2011 roku o treści, że wszystkie uchwały tej Wspólnoty będą liczone, że na każdego właściciela przypada jeden głos;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 200 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 810/14

## UZASADNIENIE

**Powódka J. K.** w pozwie przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...)w Ś.wniosła o uchylenie uchwały nr (...)pозwanej Wspólnoty Mieszkaniowej o treści „Zatwierdzić sposób obliczania ważności głosowania uchwał Wspólnoty na zebraniach Wspólnoty, jak i w drodze indywidualnego zbierania podpisów, że wszystkie uchwały będą liczone zgodnie z zasadą, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Powyższa zasada będzie obowiązywała, aż do dnia odwołania”, względnie powódka wniosła o ustalenie nieważności wyżej wymienionej uchwały, lub jej nieistnienie, zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu w wysokości przewidzianej prawem.

W uzasadnieniu powódka podniosła, iż jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w Ś.. Zdaniem powódki zaskarżona uchwała jest sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, ponieważ została uchwalona w stosunku do wszystkich, niedookreślonych uchwał nad którymi strona pozwana zamierza głosować w przyszłości.

Na rozprawie w dniu 27 czerwca 2014 roku powódka wniosła o unieważnienie uchwały z uwagi na jej sprzeczność z prawem.

**Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w Ś.** wniosła o oddalenie powództwa, zasądzenie od powódki na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W pierwszej kolejności strona pozwana wskazała, iż art. 25 ust. 1 a ustawy o własności lokali przewiduje sześciotygodniowy zawity termin dla wytoczenia powództwa. Powódka wnosząc pozew blisko trzy lata po tym, jak dowiedziała się o zaskarżonej uchwale nie dochowała tego zawitego terminu. Strona pozwana podniosła, iż w niniejszej sprawie wyłącznie właściwym trybem do zaskarżenia uchwały jest wniosek o jej uchylenie, brak jest innych środków, z

których mógłby skorzystać członek wspólnoty mieszkaniowej. Strona pozwana podniosła również, iż kwestionowana uchwała w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nie ma żadnego praktycznego znaczenia, ponieważ przyjmowane przez nią uchwały uzyskiwały wymaganą ustawą większość liczoną według udziałów.

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

Na podstawie uchwały nr(...) z 28 czerwca 2011 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...)w Ś.zatwierdziła sposób obliczania ważności głosowania Uchwał Wspólnoty na zebraniach Wspólnoty, jak i w drodze indywidualnego zbierania podpisów, że wszystkie uchwały będą liczone zgodnie z zasadą, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Powyższa zasada miała obowiązywać, aż do dnia odwołania. Za podjęciem uchwały głosowało ośmiu właścicieli, przeciw dwóch właścicieli, a jeden wstrzymał się od głosu. Zmiana trybu głosowania miała ułatwić proces podejmowania decyzji. Gmina Ś., która w pozwanej Wspólnocie jest właścicielem kilku lokali głosowała przeciwko tej uchwale. W pozwanej Wspólnocie według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos głosowano podejmując uchwały 19 marca 2013 roku.

**Dowód:** zawiadomienie o treści uchwały z 28 czerwca 2011 roku k. 2,

zawiadomienie o treści uchwały z 19 marca 2013 roku k. 3,

] zeznania świadka J. J. k. 50 v,

zeznania świadka A. S. k. 50 v – 51.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało uwzględnieniu.

W niniejszej sprawie powódka ostatecznie precyzując żądanie wniosła o unieważnienie uchwały nr(...)z 28 czerwca 2011 roku z uwagi na jej sprzeczność z prawem. Uchwała której stwierdzenia nieważności powódka się domaga dotyczy tego, aby wszelkie uchwały w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej były podejmowane według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos.

W myśl art. 23 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. tekst jedn. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) 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. Z przepisu wynika, iż muszą być zachowane proporcje między wpływem poszczególnych właścicieli na podejmowanie decyzji, a ich udziałem we współwłasności. Zgodnie z tą zasadą każdy właściciel ma tyle głosów, ile wynosi jego udział w nieruchomości wspólnej, a większość udziałów to ponad 50 % udziałów wszystkich właścicieli lokali. Od tej zasady ustawa o własności lokali wprowadza kilka wyjątków umożliwiających zastosowanie w określonych sytuacjach innego sposobu obliczania głosów oddanych za uchwałę, tj. zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Podejmowanie uchwał w ten sposób utrzymuje generalną zasadę, że uchwałę musi podjąć większość właścicieli lokali, ale sprawia, że większość ta nie jest obliczana według udziałów we współwłasności, lecz według liczby właścicieli. W głosowaniu według zasady "jeden właściciel - jeden głos" każdy właściciel dysponował będzie tylko jednym głosem niezależnie od tego ile lokali jest jego własnością. Jednakże należy tu za komentarzem do art. 23 ustawy o własności lokali autorstwa E. K. stwierdzić, iż tylko w ściśle określonych przypadkach można zastosować głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos tj.:

- możliwość określenia w umowie właścicieli lokali, że w jakiejś sprawie, na każdego właściciela przypadał będzie jeden głos (art. 23 ust. 2),

- możliwość przeprowadzenia w danej sprawie głosowania według zasady "jeden właściciel - jeden głos", jeśli wcześniej właściciele wyrazili zgodę na taki sposób głosowania w danej sprawie, przyjmując go w głosowaniu większością udziałów (art. 23 ust. 2),

- głosowanie według zasady "jeden właściciel - jeden głos" wprowadzane tam, gdzie suma udziałów nie jest równa 1, i tam, gdzie jeden właściciel posiada większość udziałów (lub gdy obie te okoliczności występują naraz), na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 23 ust. 2a).

Tak wyraźne określenie w ustawie, kiedy może mieć miejsce głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wyklucza zastosowanie takiego trybu w innych przypadkach. Nie można zatem, jak w niniejszej sprawie, określić w uchwale właścicieli, że zawsze lub w wielu różnych sprawach stosować się będzie głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, gdyż uchwała taka jest nieważna. Taki pogląd zaprezentował również Sąd Najwyższy w wyroku z 10 lipca 2009 roku, II CSK 83/09, opubl. OSNC-ZD 2010/2/50 zgodnie z którym niedopuszczalne jest ustanowienie we wspólnocie mieszkaniowej zasady głosowania wszystkich uchwał według reguły "jeden właściciel - jeden głos". Uchwała przewidująca taką zasadę jest nieważna. Głosowanie według reguły "jeden właściciel - jeden głos" dopuszcza w drodze wyjątku tylko specjalna uchwała, przyjmująca taki system liczenia głosów, która musi jednocześnie określać indywidualny przedmiot głosowania. Głosowanie według zasady jeden właściciel jeden głos może więc dotyczyć jedynie ściśle określonych spraw stanowiących przedmiot uchwały. Natomiast w żadnym przypadku nie można podjąć uchwały, że wszystkie uchwały będą podejmowane zgodnie z zasadą, że na każdego właściciela przypada jeden głos, a taką właśnie zasadę przyjmowała zaskarżona uchwała pozwanej Wspólnoty. Uchwała ta, jako sprzeczna z bezwzględnie obowiązującym przepisem ustawy, jest nieważna – art. 58 § 1 kodeksu cywilnego stanowi, że 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. W piśmiennictwie prawniczym przeważa - a w orzecznictwie sądowym jest wyłączny - pogląd, że uchwały organów spółdzielni wywołujące skutki prawne są czynnościami prawnymi w rozumieniu prawa cywilnego (tak m.in. uchwała Sądu Najwyższego z 4 kwietnia 1990 roku, III CZP 7/90, opubl. OSNC 1990/10-11/135), zdaniem Sądu na zasadzie analogii można to zastosować do uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej. Wobec tego Sąd stwierdził nieważność uchwały nr(...)Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...)w Ś.. W niniejszej sprawie sąd obdarzył wiarygodnością dowody z dokumentów, bowiem nie były one kwestionowane przez Sad, a ich prawdziwość zdaniem Sądu nie budziła żadnych wątpliwości. Zeznania świadków: J. J.i A. S.są również wiarygodne, świadkowie ci zeznawali na okoliczność podjęcia zaskarżonej uchwały. Sąd oddalił dalej idące wnioski dowodowe, ponieważ z uwagi na to, że zaskarżona uchwała była nieważna z mocy prawa, dowody te pozostawały bez wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy. Należy jeszcze wskazać, iż Sąd nie odnosił się do argumentów strony pozwanej zaprezentowanych w odpowiedzi na pozew, ponieważ dotyczyły one przesłanek uchylenia uchwały, a Sąd rozpoznał powództwo o unieważnienie uchwały. Nie można tym samym zgodzić się ze stroną pozwaną, iż powódka mogła wnosić jedynie o uchylenie uchwały, zdaniem, Sądu powódka zasadnie mogła domagać się unieważnienia uchwały z powodu jej sprzeczności z przepisami prawa. Natomiast twierdzenie strony pozwanej, że zaskarżona uchwała nie funkcjonuje w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy podejmowaniu przez nią uchwał nie ma znaczenia, skoro zaskarżona uchwała jest sprzeczna z przepisami ustawy.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). W przedmiotowej sprawie na koszty procesu składała się opłata od pozwu w wysokości 200 zł