

Sygn. akt IC 501/15

## WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 sierpnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie :

**Przewodniczący: SSO Waldemar Kuś**

**Protokolant: Agnieszka Borejko**

po rozpoznaniu w dniu 19 sierpnia 2015r. w Świdnicy

**sprawy z powództwa J. J.**

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

**o ustalenie nieistnienia uchwały**

powództwo oddala.

**Sygn. akt I C 501/15**

## UZASADNIENIE

J. J. wniósł przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej położonej w Ś. przy (...) o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) pozwanej z dnia 3 października 2012 roku w sprawie wprowadzenia opłat za reklamę, powziętej na zebraniu właścicieli lokali, a także o zasądzenia od strony pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych. Pełnomocnik powoda na rozprawie w dniu 19 sierpnia 2015 roku podtrzymał żądanie zawarte w pozwie. Wskazał, że powód nie skorzystał z możliwości zaskarżenia powyższej uchwały z przyczyn osobistych (śmierć ojca), następnie przekonany był, że sprawę uda mu się załatwić na drodze polubownej i dopiero obecnie zdecydował się na dochodzenia swoich praw.

Pozwana nie wniosła odpowiedzi na pozew ani w inny sposób nie zajęła stanowiska w sprawie .

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwana wspólnota mieszkaniowa położona jest w Ś. przy (...). W jej skład wchodzi 29 właścicieli lokali, w tym powód, który jest właścicielem lokali użytkowych .

**Okoliczność uznana za przyznaną przez stronę pozwaną**

Przed marcem 2012 roku powód postanowił wynająć lokale stanowiące jego własność (...). do prowadzenia w nich placówki tego banku. W związku z tym w dniu 20 marca 2012 roku właściciele lokali pozwanej wspólnoty podjęli uchwałę nr (...). Zgodnie z jej § 1 wspólnota mieszkaniowa postanowiła wyrazić zgodę na wykorzystanie elewacji do umieszczenia oznaczenia (...) (...), umieszczenie urządzeń systemu elektronicznych zabezpieczeń oraz klimatyzatorów na elewacji budynku, wykorzystanie części dachu do umocowania anteny satelitarnej i szachtów do przeprowadzenia kabli, przeprowadzenia instalacji telefonicznej (...) S.A. i energetycznej do przedmiotu najmu.

Powód na podstawie powyższej zgody pozwanej w dniu 15 kwietnia 2012 roku zawarł z (...) umowę najmu lokali o numerach (...) – (...).

**Dowód:**

1. kopia uchwały nr(...) z dnia 20 marca 2012 roku – k. 9
2. umowa najmu lokali z (...) S.A. - k. 10 – 22

W związku z koniecznością realizacji powyższej umowy z (...) powód we wrześniu 2012 roku przedstawił właścicielom lokali zakres planowanych prac adaptacyjnych.

Pismem z dnia 10 września 2012 r. pełnomocnik (...) wystąpił do pozwanej o wyrażenie zgody na przeprowadzenie prac budowlano – instalacyjnych, mających na celu dostosowanie przedmiotowych lokali do potrzeb organizacji w nich oddziału banku.

W odpowiedzi na powyższe pismo M. G. jako zarządca nieruchomości wspólnej pozwanej, pismem z dnia 13 września 2012 roku poinformowała, że zgodnie z ustaleniami poczynionymi na zebraniu w dniu 6 września 2012 roku pozwana zamierza ustalić odpłatność za wywieszanie reklamy banku na elewacji budynku. Zarządca wskazał, że z uwagi na znaczną powierzchnię reklamy pozwana proponuje ustalenie odpłatności w wysokości 5.000 zł netto za miesiąc. W pismach z dnia 14 i 19 września 2012 roku pracownicy (...) zajmujący się realizacją umowy z powodem wskazali, że pozwana wyraziła zgodę na umieszczenie reklamy na elewacji bez żadnych dodatkowych warunków.

**Dowód:**

1. pisma pełnomocnika (...) z dnia 10 i 14 września 2012 roku – k. 25 i 27
2. pismo zarządcy nieruchomości wspólnej z dnia 13 września 2012 roku – k. 26
3. pismo (...) z dnia 19 września 2012 roku – k. 29 – 30

Wobec niezmiennego stanowiska pozwanej powód wystąpił z wnioskiem o zwołanie zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej w celu wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu powierzchni elewacji budynku wspólnoty mieszkaniowej za wynagrodzeniem.

W dniu 3 października 2012 roku członkowie pozwanej podjęli uchwałę nr (...).

Zgodnie z § 1 uchwały pozwana postanowiła wprowadzić opłatę dla powoda – właściciela lokali użytkowych za reklamę (...) w wysokości 4.000 zł miesięcznie netto, a w przypadku wprowadzenia podatku VAT pozwana zastrzegła sobie prawo doliczenia podatku VAT od obowiązującej stawki opłat za reklamę. Za podjęciem uchwały opowiedzieli się właściciele lokali posiadający 71,18 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

Po podjęciu powyższej uchwały w dniu 4 października 2012 roku powód zawarł z pozwaną umowę najmu części elewacji na potrzeby umieszczenia reklamy, w której określono odpłatność za najem powierzchni elewacji w kwocie 4.000 zł netto.

**Dowód:**

1. uchwała pozwanej nr(...) z dnia 3 października 2012 roku – k. 31
2. umowa najmu powierzchni elewacji budynku z dnia 4 października 2012 roku – k. 32 – 34

Ustaień faktycznych Sąd dokonał w oparciu o dokumentację przedłożoną przez powoda, która była wystarczająca dla rozstrzygnięcia sprawy, a także faktów uznanych za przyznane przez pozwaną.

Oddalono zawarte w pozwie wnioski dowodowe o przesłuchanie świadków oraz stron. Okoliczności, na jakie mieli zeznawać świadkowie w części wynikały ze zgromadzonego materiału dowodowego (tj. data podjęcia kwestionowanej uchwały, data zawarcia umowy najmu powierzchni reklamowej z powodem), a w pozostałym zakresie nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż zmierzały do wykazania okoliczności pozostających bez związku z żądaniem powoda.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo należało oddalić jako niezasadne.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż powód w pozwie domagał się ustalenia nieistnienia kwestionowanej uchwały. Tak sformułowane żądanie zostało podtrzymane przez pełnomocnika powoda na rozprawie w dniu 19 sierpnia 2015 roku wraz z uzasadnieniem faktycznym zawartym w pozwie. W tym zakresie należy wskazać, że co do zasady, uchwała wspólnoty niezgodna z prawem może zostać uchylona właśnie na skutek wytoczenia powództwa z art. 25 u.w.l. Jedynie zatem najpoważniejsze wady przy powzięciu uchwały (będącej wówczas w istocie pozorem uchwały) pozwalają na uznanie, że jest to uchwała nieistniejąca. Ta rygorystyczna wykładnia pojęcia uchwały nieistniejącej, znajduje swoje uzasadnienie przede wszystkim we względach pewności obrotu prawnego. W art. 25 u.w.l. ustawodawca określił stosunkowo krótki, bo 6 – tygodniowy, termin do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej do sądu. Termin ten, jako termin prawa materialnego, nie podlega przywróceniu, i to nawet w przypadku wyjątkowych i szczególnie uzasadnionych. W ocenie ustawodawcy istotnego znaczenia nabiera fakt niepodważalności – co do zasady – uchwał wspólnot mieszkaniowych po upływie krótkiego terminu do ich zaskarżenia. Jest to w pełni zrozumiałe, zważywszy, że przedmiotem uchwał wspólnot są m.in. ważne kwestie dotyczące gospodarki finansowej, a co za tym idzie, zbyt długi okres niepewności, czy dana uchwała niepodważalnie funkcjonuje w obrocie prawnym, w poważnym zakresie godziłby w funkcjonowanie wspólnot.

W związku z powyższym należy w tym miejscu wskazać, że pojęcie uchwał nieistniejących nie jest pojęciem ustawowym, lecz określeniem, którym posługuje się doktryna i które przejęło także orzecznictwo. Podkreśla się przy tym zgodnie, że dotyczy ono szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów (orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 9 października 1972 r., II Cr 171/72, OSNC 1973, nr 7 - 8, poz. 135, w którym podjęta w takich warunkach uchwałę uznano co prawda za "bezskuteczną", ale odpowiada to obecnie używanemu pojęciu uchwały nieistniejącej; z dnia 14 kwietnia 1992 r., I CRN 38/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 45; z dnia 4 lutego 1999 r., II CKN 804/98, OSNC 1999, nr 10, poz. 171, czy z dnia 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94, OSNC 1994, nr 12, poz. 241). Orzeczenia te wydawane były na tle uchwał organów spółdzielni lub organów spółek, ale mają one walor odpowiednio także na gruncie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94 (OSNCP 1994 nr 12 poz. 241), stwierdził, że o uchwale nieistniejącej można mówić wtedy, gdy występują takie podstawowe uchybienia w zakresie elementów konstytuujących uchwałę, jak niezwołanie walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli spółdzielni), czy brak wymaganej w ustawie lub statucie większości głosów do podjęcia uchwały. W innych orzeczeniach do przyczyn zakwalifikowania uchwały jako nieistniejącej zaliczono podjęcie uchwały przez osoby niebędące współnikami (wyrok z 14 kwietnia 1992 r., I CRN 38/92, OSNCF 1993 Nr 3, poz. 45) oraz sfałszowanie wyniku głosowania (wyrok z dnia 9 października 1972 r. II CR 171/72, OSNCP 1973, nr 7-8, poz. 135). Z kolei w uchwale z 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94 (OSNCP 1994 Nr 12, poz. 241), Sąd Najwyższy nie uznał za nieistniejącą uchwałę zebrania przedstawicieli spółdzielni, powziętą przez nowych przedstawicieli wybranych na zebraniach grup członkowskich przed upływem określonego w statucie czasu trwania przedstawicielstwa i bez odwołania poprzedników.

W dalszej kolejności należy wskazać, że za podstawę prawną niniejszego powództwa należy przyjąć art. 189 k.p.c., który stanowi, że powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. W niniejszym postępowaniu żądanie powoda zmierza do ustalenia nieistnienia stosunku prawnego istniejącego pomiędzy nim a pozwaną na podstawie kwestionowanej uchwały. Powództwo o ustalenie

nieistnienia uchwały przysługuje wtedy, gdy strona powodowa wykaże swój interes prawny, niezależnie od tego, czy są wystarczające podstawy materialnoprawne do uwzględnienia tego powództwa, jednakże jego uwzględnienie jest już zależne od wyniku przeprowadzonego postępowania sądowego, że wystąpiły przesłanki materialnoprawne, na których opierało się powództwo. Interes prawny w procesie o ustalenie zachodzi wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, niepewność ta jednak powinna być obiektywna, czyli zachodzić według rozumnej oceny sytuacji, a nie tylko subiektywnie, tj. według odczucia powoda. Stwierdzenie zatem w procesie, że kwestionowana czynność jest nieważna lub nie istnieje nie gwarantuje uwzględnienia powództwa, gdyż do tego wymagany jest jeszcze interes prawny w uzyskaniu takiego deklaratywnego wyroku. Jednakże nie ma interesu prawnego ten, kto może poszukiwać ochrony prawnej w drodze powództwa o zasądzenie świadczeń pieniężnych (np. gdy dług stał się już wymagalny) lub niepieniężnych (np. gdy prawo własności zostało już naruszone przez pozbawienie lub zakłócenie posiadania w rozumieniu art. 222 § 1 lub 2 k.c.). Podobnie należy potraktować sytuację, gdy powód domaga się ustalenia nieistnienia prawa, z którego strona przeciwna wyciąga korzystne dla siebie skutki prawne, np. w postaci obowiązku zapłaty. W takiej sytuacji zarzut nieważności bądź nieistnienia czynności prawnej może być podnoszony np. w sprawie o zapłatę, gdyż świadczenie ma wynikać z kwestionowanej czynności prawnej.

Uwzględniając powyższe, w ocenie Sądu, powód w niniejszym postępowaniu nie ma interesu prawnego w domaganiu się ustalenia nieistnienia kwestionowanej uchwały. Na podstawie uzasadnienia pozwu należy przyjąć, że poprzez podważenie tej uchwały zmierza on w istocie do podważenia obowiązku uiszczania przez siebie wynagrodzenia, którego wysokość została ustalona na jej podstawie. Jednakże należy wskazać, że obowiązek uiszczania tego świadczenia w istocie nie wynika z kwestionowanej uchwały, ale z umowy stron z dnia 4 października 2012 roku najmu części elewacji na potrzeby umieszczenia reklamy. Uchwała z 3 października 2012 roku nie stanowi tu podstawy świadczenia przez powoda. W tej sytuacji skuteczne nawet podważenie powyższej uchwały w istocie nic nie zmienia w sytuacji powoda, który i tak będzie nadal zobowiązany do uiszczania wynagrodzenia na podstawie umowy. W ustawie o własności lokali brak jest wymogu, aby pozwana przed zawarciem przez zarząd wspólnoty umowy z zakresu zarządu nieruchomością podejmowała uchwałę o ustaleniu stawki wynagrodzenia. Należało zatem uznać, że powód nie ma w ogóle interesu prawnego w domaganiu się ustalenia nieistnienia kwestionowanej uchwały.

W ocenie Sądu także w przypadku odmiennej oceny niż powyżej powództwo i tak należało oddalić. Powód, żądając ustalenia nieistnienia uchwały, w istocie nie wskazał żadnej okoliczności, która mogłaby przemawiać za dokonaniem takiej oceny prawnej uchwały. Jak wynika z kopii uchwały (k. 31) za jej podjęciem głosowali właściciele posiadający łącznie 71,18% udziałów w nieruchomości wspólnej. W tej sytuacji, uwzględniając powołane powyżej orzecznictwo, powinien on wykazać wystąpienie uchybień np. w postaci braku kworum, sfalszowania głosów, czy oddania ich pod wpływem wad oświadczenia woli. Tymczasem całe uzasadnienie pozwu koncentruje się na podważeniu uchwały z powołaniem się na art. 58 § 2 k.c. w kontekście zarzucanego przez powoda wykorzystania przez pozwaną przymusu ekonomicznego. Okoliczność taka może być ewentualnie podstawą formułowania żądań na podstawie art. 388 k.c., który jest jednak przewidziany dla innych sytuacji, tj. kwestionowana umów, a nie uchwał. Jednakże dla powoda ta okoliczność stanowiła podstawę do przyjęcia, że działania pozwanej przy podejmowaniu uchwały stanowiły naruszenie zasad współżycia społecznego. Powód nie udowodnił w żaden sposób, że powołane uchybienia miały miejsce, stąd należało przyjąć, że została ona skutecznie podjęta.

Na marginesie należy wskazać, że bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostają przyczyny nieskorzystania przez powoda z możliwości zaskarżenia uchwały z 3 października 2012 roku, gdyż nie wpływa to na ocenę przesłanek zasadności niniejszego żądania. Jednakże, w ocenie Sądu, powód po podjęciu uchwały nie miał interesu w jej zaskarżeniu, gdyż przed podpisaniem umowy w bankiem byłoby to dla niego niekorzystne prowadząc nadal do niemożności wynajęcia jego lokali na siedzibę oddziału banku. Wydaje się zatem, że rezygnacja z tej drogi kwestionowania uchwały po stronie powoda była celowa.

Uwzględniając powyższe orzeczono jak w wyroku na podstawie powołanych przepisów.