

Sygn. akt XXV C 2529/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 sierpnia 2021 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	sędzia del. Stanisław Zabłocki
Protokolant:	stażysta Natalia Matuszewicz

po rozpoznaniu w dniu 5 sierpnia 2021 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...), ul. (...) oraz ul. (...) w W.

o ustalenie nieistnienia uchwały, ewentualnie o uchylenie uchwały

1. ustala, że uchwała nr (...) z dnia 12 stycznia 2018 r. właścicieli lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...), ul. (...) oraz ul. (...) w W. jest uchwałą nieistniejącą;

2. obciąża pozwaną kosztami procesu w całości, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt XXV C 2529/18

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 5 sierpnia 2021 r.**

Pozwem z 20 listopada 2018 r. (data nadania – k. 32) **powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W.** wniosła o uchylenie uchwały nr (...) z 12 stycznia 2018 r. Właściciele Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. oraz ul. (...) w W. w sprawie zatwierdzenia projektu stałej organizacji ruchu na terenie nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. przy ul. (...) w W., obejmującego działki nr ew. (...) i (...) z obrębu (...) podjętej według oświadczenia Zarządu Wspólnoty 14 września 2018 r. w całości. Powódka wniosła także o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko powódka podała, że jest właścicielem 7 lokali użytkowych w budynku przy ul. (...) w W., wchodzącego do zasobów nieruchomości zarządzanych przez pozwaną. Powódka jest także zarządcą i współużytkownikiem wieczystym nieruchomości sąsiadujących z nieruchomościami, tworzących drogi wewnętrzne, dla których uchwałą nr (...) pozwana zatwierdziła i przyjęła projekt stałej organizacji ruchu. Na nieruchomościach tych ustanowiono na rzecz powódki służebność gruntową, polegającą na prawie swobodnego przejścia i przejazdu oraz pozostawienia w miejscach do tego przeznaczonych pojazdów mechanicznych o maksymalnej masie całkowitej nieprzekraczającej 3,5 tony. W ocenie powódki przyjęty przez pozwaną uchwałą nr (...) projekt stałej organizacji ruchu w sposób znaczny ograniczył miejsca przeznaczone do pozostawiania pojazdów. Uchwałę podjęto mimo propozycji

powódki, że na własny koszt dokona adaptacji dróg wewnętrznych, celem wygenerowania na nich odpowiedniej liczby miejsc postojowych. Zdaniem powódki uchwała podjęta przez pozwaną narusza art. 5 k.c. Nieprzyjęcie propozycji powódki spowodowało obciążenie budżetu Wspólnoty (której powódka także jest członkiem) kosztami realizacji projektu organizacji ruchu.

Ponadto, powódka wskazała, że uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd Wspólnoty. Zarząd nie poinformował powódki o podjęciu uchwały. Powódka dowiedziała się o niej po upływie około miesiąca z wiadomości email. W ocenie powódki pozwana nie wywiązała się z obowiązku pisemnego poinformowania o treści podjętej uchwały. Powódka nie wyrażała przy tym zgody na przesyłanie do niej korespondencji w formie elektronicznej.

Zdaniem powódki uchwała nr (...) i stanowiący załącznik do niej projekt stałej organizacji ruchu są niezgodne z przepisami prawa oraz stanowią naruszenie służebności gruntowej i zasad współzycia społecznego. Uchwała narusza przepisy ustawy Prawo budowlane, rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków technicznych dla znaków i sygnałów drogowych oraz urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego i warunków ich umieszczania na drogach (pozew – k. 3-11).

**Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w W.** wnosila o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa advokackiego według norm obowiązujących, nie wyłączając opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że przyczyną podjęcia uchwały nr (...) był wzgląd na zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców. Podniosła także, że powódka nie wykazała, by na Wspólnocie spoczywał obowiązek pisemnego informowania Spółdzielni o treści podjętej uchwały. W ocenie pozwanej uchwała została podjęta prawidłowo, większością 55,1% udziałów, a w głosowaniu wzięło udział 55,9% udziałów. Ponadto, zarządca pozwanej (...) nadal przesyłką poleconą zawiadomienie o podjętych uchwałach.

Pozwana zaprzeczyła także, by uchwała nr (...) pozostawała w sprzeczności z przepisami dotyczącymi wymogów, jakim powinny odpowiadać warunki techniczne powstałych miejsc parkingowych. Projekt organizacji ruchu został sporządzony przez specjalistę w sporządzaniu tego typu projektów (odpowiedź na pozew – k. 157-162).

Pismem z 8 marca 2021 r. **powódka** zmodyfikowała swoje stanowisko w sprawie i wniosła na podstawie art. 189 k.p.c. o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) z 12 stycznia 2018 r. Właściciele Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...), ul. (...) oraz ul. (...) w W. w sprawie zatwierdzenia projektu stałej organizacji ruchu a terenie nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. przy ul. (...) w W., obejmującego działki nr ew. (...) i (...) z obrębu (...).

Ewentualnie, w razie stwierdzenia braku podstaw do ustalenia nieistnienia uchwały powódka wnosila jak dotychczas o jej uchylenie w całości.

Uzasadniając modyfikację powództwa powódka wskazała, że uchwała nr (...) w rzeczywistości nie została podjęta, ponieważ głos za uchwałą oddano jedynie 43,53% udziałów i 1,24% przeciw. Pełnomocnictwa do dziania w imieniu jednego z właścicieli lokali, Banku (...) S.A., zostało wystawione 2 lutego 2021 r. i nie potwierdza prawa brania udziału w głosowaniu przez M. S.. Pozwana nie dysponowała także w dacie podjęcia uchwały prawidłowym pełnomocnictwem (...) S.A. na rzecz E. K. i A. Ś..

Powódka wskazywała także na inne nieprawidłowości przy obliczaniu głosów oddanych w sprawie uchwały: wpływ karty do głosowania B. J. po zakończeniu głosowania, oddanie głosu przez osobę nieuprawnioną do głosowania (K. N.), zaliczenie głosów oddanych przeciwko uchwale przez S. i B. W. (1) na poczet głosów za (pismo procesowe powódki z 08.03.2021 r. – k. 522-528).

**Pozwana** konsekwentnie wnosiła o oddalenie powództwa, także w zmodyfikowanym brzmieniu (pismo procesowe pozwanej z 31.05.2021 r. – k. 600).

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. jest właścicielem lokali użytkowych nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o nr.: (...), (...), (...), (...), (...) i (...). Budynek przy ul. (...) w W. wchodzi do zasobów Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. (informacja z elektronicznej przeglądarki ksiąg wieczystych: (...), (...), (...), (...), (...) i (...)).

Powodowa Spółdzielnia jest współużytkownikiem wieczystym nieruchomości sąsiadujących z działkami ew. nr (...) obręb (...) i (...) obręb (...) na których znajdują się drogi wewnętrzne - ul. (...) i ul. (...). Nieruchomość, której współużytkownikiem wieczystym jest powódka jest nieruchomością władnącą w stosunku do ww. działek. Na działkach ew. nr (...) i (...) została ustanowiona służebność gruntowa nieodpłatna, na czas nieoznaczony na rzecz każdorazowych właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości objętych księgami wieczystymi: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) oraz (...) prowadzonymi przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., polegająca na prawie swobodnego przejścia i przejazdu przez działki o numerach (...) w sposób umożliwiający połączenie nieruchomości władnących z istniejącą siecią dróg publicznych oraz pozostawienia na przedmiotowych działkach w miejscach do tego przeznaczonych (z wyłączeniem 6 zewnętrznych miejsc postojowych w podcieniu budowanego budynku oznaczonego literą (...), usytuowanego u wylotu ul. (...), przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez właścicieli określonych lokali) pojazdów mechanicznych o maksymalnej masie całkowitej nieprzekraczającej 3,5 tony (informacja z elektronicznej przeglądarki księgi wieczystej (...)).

Od czasu powstania Wspólnoty Mieszkaniowej ruch pojazdów na ulicach (...) znacznie się zwiększył. Dla części mieszkańców Spółdzielni brakowało miejsc parkingowych. Spółdzielnia występowała do Wspólnoty z propozycją organizacji ruchu na tych ulicach, tak by prawidłowo zrealizować interesy wszystkich mieszkańców. Ostatecznie nie doszło do porozumienia między stronami (zeznania świadka M. K. (1) – k. 393v.-194v.).

Wokół sposobu parkowania pojazdów przez mieszkańców Spółdzielni narastał między stronami konflikt. Wielokrotnie dochodziło do interwencji Straży Miejskiej na skutek zawiadomień członków Wspólnoty o nieprawidłowym parkowaniu (pismo Straży Miejskiej z 336-338, zeznania świadka M. K. (1) – k. 393v.-194v.).

14 września 2018 r. zakończyło się głosowanie nad uchwałą nr (...) z 12 stycznia 2018 r. w sprawie zatwierdzenia projektu stałej organizacji ruchu na terenie nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej, obejmującego działki nr ew. (...) i (...) z obrębu (...). Głosowanie nad uchwałą przeprowadzono w trybie indywidualnego zbierania głosów. W przedmiocie uchwały miało głosować łącznie 55,9% udziałów, w tym: 55,1% udziałów za podjęciem uchwały oraz 0,80% udziałów przeciwko uchwale ( uchwała nr (...) – k. 174-176, zawiadomienie z 14.08.2018 r. – k. 27).

Powódka została poinformowana o podjęciu uchwały nr (...) w drodze wiadomości email z 9 października 2018 r. od członka zarządu pozwanej w sprawie zawiadomienia o zmianie organizacji ruchu na ul. (...) od 15 października 2018 r. W odpowiedzi na wiadomość powódka poinformowała pozwaną, że nie otrzymała wcześniej zawiadomienia o podjęciu uchwały. Członek zarządu pozwanej Wspólnoty powiadomił powódkę, że zawiadomienie zostało do niej wysłane listem poleconym we wrześniu 2018 r. (wiadomość email z 09.10.2018 r. – k. 23, wiadomość email z 31.10.2018 r. – k. 24, wiadomość email z 20.10.2018 r. – k. 25).

W toku głosowania nad uchwałą nr (...) zebrano 95 kart do głosowania. Osoby uprawnione do głosowania oddawały głos poprzez umieszczenie swojego podpisu odpowiednio w kolumnie „jestem ZA” albo „jestem PRZCIW”. Krzyżyk lub jakikolwiek inny znak powodował, że głos był nieważny ( karty do głosowania – k. 177-272).

Właścicielem lokali użytkowych U15 i U17 znajdujących w budynku przy ul. (...), należącym do zasobów Wspólnoty jest Bank (...) S.A. z siedzibą w W.. Udział lokalu (...) w nieruchomości wspólnej wynosi (...), a lokalu (...). Łączna

powierzchnia obu lokali wynosi 714,75 m<sup>2</sup>, co przekłada się na udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 6,22%. (informacja z elektronicznej przeglądarki ksiąg wieczystych: (...) i (...)).

W imieniu Banku (...) S.A. głos „za” podjęciem uchwały został oddany przez M. S. (karta do głosowania – k. 267)

Właścicielem lokali użytkowych U13 i U14 w budynku przy ul. (...), należącym do zasobów Wspólnoty jest (...) S.A. Udział lokalu (...) w nieruchomości wspólnej wynosi (...), a lokalu (...). Należące do niego lokale mają łączną powierzchnię 302,98 m<sup>2</sup>, co stanowi 2,6% udziału w nieruchomości wspólnej (informacja z elektronicznej przeglądarki ksiąg wieczystych: (...) i (...)).

W imieniu (...) S.A. głos „za” podjęciem uchwały został oddany przez E. K. (karty do głosowania – k. 184, 185).

Kilkunastu właścicieli lokali złożyło kartę do głosowania więcej niż jeden raz. Dwukrotnie głos oddała: A. R., M. M. (1), K. J., B. W. (2), D. S., A. B., S. S. (2), M. T.. Trzykrotnie głos oddała K. N. (karty do głosowania M. T. – k. 182, 239, karty do głosowania B. W. (2) – k. 198, 199, karty do głosowania D. S. – k. 206-207, karty do głosowania A. R. – k. 212, 213, karty do głosowania K. N. – k. 222, 223, 264, karty do głosowania M. M. (1) – k. 226, 227, karty do głosowania K. J. – k. 230, 231, karty do głosowania S. S. (2) – k. 236, 240, karty do głosowania A. B. – k. 179, 252).

Współwłaściciele lokalu będący małżonkami: T. O. i K. O. (1), M. R. i J. R., T. M. i A. M., M. K. (2) i N. K., M. P. (1) i M. P. (2) oddali głos na osobnych kartach do głosowania (karty do głosowania M. i J. R. – k. 191, 192, 202, 203, 228, 229, karty do głosowania T. i A. M. – k. 196-197, karty do głosowania M. P. (1) i M. P. (2) – k. 204, 205, karty do głosowania T. i K. O. (1) – k. 224, 225, karty do głosowania M. i N. K. – k. 248-249).

K. W. oddał dwie karty do głosowania, z czego na jednej umieścił własnoręczną adnotację „tak” w miejscu przeznaczonym na podpis (karty do głosowania K. W. – k. 216, 262).

P. M. oddała dwie karty do głosowania, przy czym na jednej z nich w miejscu przeznaczonym na podpis wpisała znak (...) (karty do głosowania P. M. – k. 180, 214) .

A. M. oddała trzy karty do głosowania, z czego na dwóch z nich w miejscu przeznaczonym na podpis umieszczono znak (...) (karty do głosowania A. M. – k. 181, 263, 265).

Tylko na jednej z kart do głosowania – B. J. - zamieszczono adnotację z datą jej wpływu. Głos został oddany 13 marca 2019 r. (karta do głosowania B. J. – k. 210).

Głos „przeciwko” uchwale złożony przez S. W. i B. W. (1) został przez pozwaną zaliczony na poczet głosów oddanych „za” jej przyjęciem (bezsporne).

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie powołanych powyżej dowodów. Dowody niepowołane w treści uzasadnienia Sąd pominął, ponieważ nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd samodzielnie ustalił przy tym treść ksiąg wieczystych wskazywanych przez strony, gdyż informacje o nich znajdują się w publicznie dostępnym rejestrze. Złożone przez do akt sprawy dokumenty, kopie i wydruki co do zasady nie budziły zastrzeżeń co do ich prawdziwości, za wyjątkiem książki nadawczej (k. 92), z której pozwana wywodziła fakt doręczenia powódce zawiadomienia o podjęciu spornej uchwały. W toku postępowania ujawniono, że dane wynikające z ww. dokumentu pozostają w sprzeczności z twierdzeniami pozwanej co do terminu nadania pisma do powódki. W związku z tym organy ścigania wszczęły postępowanie przygotowawcze. Omawiana kopia książki nadawczej w opinii Sądu nie może być uznany za wiarygodny i nie ma tym samym żadnej mocy dowodowej.

Sąd dał wiarę także zeznaniom przesłuchanego świadka M. K. (1), jednakże zaznaczyć należy, że z punktu widzenia przedmiotu sporu zeznania te miały charakter jedynie uzupełniający. Bez znaczenia bowiem z punktu widzenia rozstrzygnięcia były negocjacje i spory stron co do sposobu parkowania pojazdów przez mieszkańców Spółdzielni

i Wspólnoty. Nie wpływał także na treść rozstrzygnięcia fakt podejmowanych przez Straż Miejską interwencji ani intencje leżące u podstaw zaproponowanej przez zarząd Wspólnoty uchwały.

Nie stanowiły natomiast podstawy ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie zeznania świadka J. C.. Świadek nie przekazał konkretnych i pewnych informacji na temat sposobu głosowania nad uchwałą i liczenia głosów, ani nie był w stanie wyjaśnić rozbieżności w dacie nadania zawiadomień o podjęciu spornej uchwały a datą, kiedy uznano ją za podjętą. Zeznania świadka nie były przydatne z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy.

Z uwagi na uwzględnienie roszczenia głównego nie było potrzeby przeprowadzania dowodu z opinii biegłych sądowych na okoliczność zgodności z prawem projektu organizacji ruchu dla ulic (...), której dotyczyła sporna uchwała. Z tej samej przyczyny nie było także uzasadnione przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka K. R. oraz stron, na okoliczność organizacji ruchu w okresie obowiązywania uchwały i zagrożenia bezpieczeństwa mieszkańców w czasie, gdy nie obowiązywała. Dowody te Sąd pominął na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 k.p.c., jako nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo, w brzmieniu zmodyfikowanym pismem procesowym powódki z 8 marca 2021 r., zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka domagała się w pierwszej kolejności ustalenia nieistnienia uchwały nr (...) właścicieli lokali należących do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.. W tym zakresie powoływała się na szereg nieprawidłowości natury formalnej, które doprowadziły do braku wymaganej większości w głosowaniu nad uchwałą.

Zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie dopuszcza się możliwość kwalifikowania uchwały jako nieistniejącej. Sytuacja taka może mieć miejsce w przypadku, gdy w procesie podejmowania uchwały dojdzie do szczególnie drastycznych uchybień – takich, które powodują, że w ogóle trudno mówić o wyrażeniu woli przez uprawniony do podjęcia uchwały podmiot. Najpowszechniejszym przykładem uchwały nieistniejącej w powyższym znaczeniu jest uchwała podjęta bez wymaganego quorum lub bez wymaganej większości głosów (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 23 lutego 2006 r. I CK 336/05, wyrok Sądu Najwyższego z 14 kwietnia 1992 r. I CRN 38/92, wyrok Sądu Najwyższego z 4 lutego 1999 r. II CKN 804/98, uchwała Sądu Najwyższego z 24 czerwca 1994 r. III CZP 81/94, wyrok Sądu Najwyższego z 13 marca 1998 r. I CKN 563/97).

Materialnoprawną podstawą żądania, z którym na gruncie niniejszej sprawy wystąpiła powódka był art. 189 k.p.c. Zgodnie z jego treścią powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Kwestię istnienia interesu prawnego powoda formułującego żądania pozwu w oparciu o tę normę sąd rozpoznający sprawę musi brać pod uwagę z urzędu - niezależnie od stanowisk procesowych stron i na każdym etapie postępowania. Powód ma zarazem obowiązek przytoczenia (a następnie materialnoprawny obowiązek udowodnienia) okoliczności faktycznych uzasadniających istnienie po jego stronie interesu prawnego w żądaniu ustalenia (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 3 lipca 2019 r., VI ACa 359/18). Przed merytoryczną oceną argumentacji powódki, na której oparto roszczenie o ustalenie, Sąd zobligowany był zatem w pierwszej kolejności zbadać, czy strona powodowa posiada interes prawny w jego formułowaniu (art. 189 k.p.c.).

W orzecznictwie utrwalili się poglądy, zgodnie z którym interes prawny rozumieć należy jako obiektywnie występującą potrzebę ochrony sfery prawnej powoda, którego prawa zostały lub mogą zostać zagrożone, bądź też co do istnienia lub treści których występuje stan niepewności. Ocena interesu prawnego wymaga zindywidualizowanych, elastycznych kryteriów, uwzględniających celowościowe podstawy powództwa z art. 189 k.p.c.

Powództwo oparte na art. 189 k.p.c. musi być celowe, w tym sensie, że ma spełniać realną funkcję prawną. Ocena istnienia interesu musi uwzględniać to, czy wynik postępowania doprowadzi do usunięcia niejasności i wątpliwości co do danego stosunku prawnego i czy definitywnie zakończy spór na wszystkich płaszczyznach tego stosunku lub mu zapobiegnie, a więc czy sytuacja powoda zostanie jednoznacznie określona. O występowaniu interesu prawnego

świadczy możliwość stanowczego zakończenia na tej drodze sporu, natomiast przeciwko jego istnieniu - możliwość uzyskania pełniejszej ochrony praw powoda w drodze innego powództwa (wyrok Sądu Najwyższego z 15 października 2002 r. II CKN 833/00, wyrok Sądu Najwyższego z 30 listopada 2005 r. III CK 277/05, wyrok Sądu Najwyższego z 2 lutego 2006 r. II CK 395/05, wyrok Sądu Najwyższego z 29 marca 2012 r., I CSK 325/11, wyrok Sądu Najwyższego z 5 września 2012 r., IV CSK 589/11).

Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. istnieje zatem tylko wtedy, gdy powód ochronę swojej sfery prawnej może uzyskać przez samo ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Dla ustalenia, czy powód posiada interes prawny istotne jest to, aby rozstrzygnięcie wydane w oparciu o art. 189 k.p.c. gwarantowało powodowi skuteczną ochronę jego interesów. Wyrok ustalający musi więc być zdalny do tego, aby definitywnie zakończyć spór stron co do prawa czy stosunku prawnego. Taki interes prawny nie występuje, gdy możliwe jest wytoczenie powództwa o świadczenie, chyba że ze spornego stosunku prawnego wynikają dalsze skutki, których dochodzenie w drodze powództwa o świadczenie nie jest możliwe lub aktualne (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 30 lipca 2019 r., VI ACa 359/18).

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych przedmiotowej sprawy oraz twierdzeń stron postępowania należy zauważyć, że dla osiągnięcia celu, jakim jest wyeliminowanie z obrotu wadliwej uchwały właścicieli lokali jedynym właściwym środkiem jest powództwo o ustalenie. Przedstawione przez powódkę argumenty na wadliwość procedury podejmowania uchwały nakazują rozważenie innych okoliczności, niż wskazane w art. 25 ustawy o własności lokali.

Zdaniem Sądu powódka, jako właściciel kilku lokali użytkowych mieszczących się w budynku należącym do pozwanej Wspólnoty, miała interes prawny konieczny do skutecznego wytoczenia powództwa o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c. Za pośrednictwem tego środka prawnego powódka zmierza bowiem do wyeliminowania z obrotu prawnego nieistniejącej uchwały, której nie można żądać uchylenia w trybie art. 25 ustawy o własności lokali. Uchwała nieistniejąca nie może być bowiem uchylona. Uchwała podjęta bez wymaganej większości głosów jest uchwałą nieistniejącą w sensie prawnym. Innymi słowy, uznanie zasadności twierdzeń powódki w przedmiocie uchybień formalnych w sposobie oddawania głosów wykluczało merytoryczną i formalną ocenę spornej uchwały w aspekcie przesłanek jej uchylenia, skoro ten akt woli członków wspólnoty mieszkaniowej nie mógłby być uznany za istniejący w obrocie prawnym (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 9 kwietnia 2013 r. I ACa 1214/12).

Przechodząc do dalszej części rozważań podkreślić należy, że co do zasady, zgodnie z art. 23 ust. 2 i 2 a ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali w ramach wspólnoty mieszkaniowej zapadają większością głosów, 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. Zgodnie ze wskazaną wyżej domyślną zasadą głosowania przebiegało procedowanie nad zaskarżoną uchwałą nr (...). Właściciele lokali w tym przypadku nie zdecydowali się odejść od podstawowych zasad głosowania nad uchwałami. Jednocześnie, omawiana uchwała była poddana głosowaniu w przewidzianym w art. 23 ust. 1 ustawy trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, co nie budziło zastrzeżeń.

Z uwagi na podnoszone przez powódkę zarzuty w zakresie wadliwości poszczególnych oddanych głosów oraz błędów w podliczaniu głosów przez zarząd pozwanej, konieczne było dokonanie przez Sąd analizy wszystkich złożonych do akt sprawy kart do głosowania nad uchwałą nr (...).

W pierwszym rzędzie należy odnieść się do wskazywanego przez powódkę uchybienia, które niosło za sobą najdalej idące skutki. Właścicielem dwóch lokali użytkowych (U15 i U17) znajdujących w budynku przy ul. (...) jest Bank (...) S.A. z siedzibą w W.. Łączna powierzchnia obu lokali wynosi 714,75 m<sup>2</sup>, co przekłada się na udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 6,22%. W imieniu banku w głosowaniu nad uchwałą (...) brał udział M. S.. Na zarzut powódki co do braku wykazania umocowania M. S. do oddania głosu pozwana przedłożyła do akt pełnomocnictwo udzielone przez bank (k. 413). Należy jednak zauważyć, że dokument pełnomocnictwa został opatrzony datą 2 lutego 2021 r., a więc już po zakończeniu procedury głosowania nad sporną uchwałą (wrzesień 2018 r.). Jednocześnie bank nie potwierdził podjętych rzekomo w jego imieniu czynności przed dniem wystawienia pełnomocnictwa. Z jego treści wynika, że

zostało ono udzielone celem reprezentowania banku na zebraniach Wspólnoty i głosowania w imieniu banku nad uchwałami, także w trybie indywidualnego zbierania głosów. Pozwana nie wykazała jednak w żaden sposób, że M. S. posiadał umocowanie do oddania głosu w imieniu banku w 2018 r. Nie wykazano także, że bank potwierdził tę czynność.

Z tych przyczyn należało głos „za” uchwałą oddany przez M. S. uznać za nieważny. Wobec oświadczenia pozwanej uchwała nr (...) miała zapasć większością 55,1%. Odejmując od tej wartości wagę nieważnego głosu oddanego w imieniu (...) Bank (...) S.A. (6,22%) należy stwierdzić, że nie uzyskano ponad połowy ważnych głosów za uchwałą, co warunkuje jej skuteczne podjęcie. Już z tej przyczyny Sąd uznał, że zaskarżona przez powódkę uchwała nr (...) nie istnieje.

Na ustalenie w rzeczywistości mniejszej niż określona przez pozwaną liczby głosów „za” uchwałą wpłynęły także inne wskazywane przez powódkę nieprawidłowości. Właścicielem lokali użytkowych U13 i U14 w budynku przy ul. (...) jest (...) S.A. Należące do niego lokale mają łączną powierzchnię 302,98 m<sup>2</sup>, co stanowi 2,6% udziału w nieruchomości wspólnej. W imieniu (...) S.A. głos „za” podjęciem uchwały został oddany przez E. K. Pozwana nie wykazała, że E. K. była umocowana do dokonania tego typu czynności. W aktach sprawy (k. 508) znajduje się pełnomocnictwo udzielone K. P., datowane na 1 maja 2018 r. W treści pełnomocnictwa *expressis verbis* wyłączono jednak możliwość udzielania przez K. P. dalszych pełnomocnictw. Pełnomocnictwo udzielone 7 maja 2020 r. przez K. P. (k. 399) E. K. i A. Ś. nie było z tej przyczyny skuteczne. Jednocześnie pełnomocnictwo udzielone przez spółkę (...) nie dawało jej uprawnienia do głosowania w nad uchwałami właścicieli lokali w pozwanej Wspólnocie. Nie mogła ona zatem udzielić skutecznie dalszego pełnomocnictwa do dokonywani czynności, do których sama nie była umocowana. Podsumowując, nie wykazano, że E. K. została umocowana do głosowania. Znajdujące się w aktach wzajemne pełnomocnictwa (...)j. (k. 502, 503), pozostają bezskuteczne w realiach niniejszej sprawy. Z tych przyczyn należało uznać głosy na k. 184 i 185 za nieważne i odliczyć 2,6% od oddanych głosów „za”

Deklarowaną przez pozwaną sumę głosów „za” uchwałą nr (...) należy dodatkowo pomniejszyć o głos złożony przez małżonków S. i B. W. (1), właścicieli lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...). Pozwana przyznała bowiem w piśmie procesowym z 1 kwietnia 2021 r. (k. 501), że doszło w tym przypadku do omyłki przy zliczaniu głosów.

W przypadku głosu oddanego przez B. J. powódka dopatrywała się jego nieważności z uwagi na wpływ karty do głosowania 13 marca 2019 r., tj. już po zawiadomieniu właścicieli lokali o podjęciu uchwały. Uchwała właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej podejmowana w trybie podstawowym, zapada z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o jej przyjęciu; ewentualnie zostaje odrzucona, gdy zapadnie głos przesądzający o negatywnym stosunku właścicieli lokali do jej treści. Innymi słowy, głosowanie uważane jest za zakończone wówczas, gdy złożone głosy odpowiadają ponad 50% udziałów właścicieli, którzy wypowiedzieli się „za” lub „przeciw” uchwale. Ustawa nie przewiduje końcowego terminu z upływem którego musi być zakończone zbieranie głosów. Należy się jednak opowiedzieć przeciwko dopuszczalności zbierania głosów w nadmiernie długim czasie, głównie z uwagi na to, że w miarę jego upływu stanowisko osób głosujących za podjęciem uchwały może się zmienić w wyniku wystąpienia nowych okoliczności (K. Osajda, Ustawa o własności lokali. Komentarz, dostęp Legalis). Mając na względzie powyższe uwagi Sąd uznał, że głos oddany przez B. J. był głosem nieważnym. Należy bowiem stwierdzić, że nadmierne wydłużanie okresu głosowania stwarza możliwości ingerowania w swobodę decyzyjną właścicieli lokali. W niniejszej sprawie zarząd Wspólnoty uznał głosowanie za zakończone we wrześniu 2018 r., stąd głos B. J., nawet przy założeniu skutecznego podjęcia uchwały, nie miałby znaczenia.

W dalszej kolejności, Sąd pokrótce odniesie się do kilkukrotnego składania kart do głosowania przez tych samych właścicieli lokali oraz poprawiania głosów oddanych nieważnie (przez brak podpisu a zamieszczenie znaku „X” lub wpisanie słowa „tak”). Wskazać należy, że w orzecznictwie uznaje się, że oddanie głosu za pomocą karty do głosowania jest oświadczeniem woli pochodzącym od danej osoby (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 10 lipca 2013r., I ACa 18/13). Oświadczenie woli, powinna być rozpatrywana przez pryzmat art. 60 k.c., zgodnie z którym z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli

w postaci elektronicznej (oświadczenie woli). Dla skuteczności złożenia oświadczenia woli w postaci oddania głosu za lub przeciwko uchwale istotne jest to, aby wola głosującego była jednoznacznie wyrażona. Z punktu widzenia funkcjonowania wspólnoty istotne jest również to, aby oddanie głosu było udokumentowane, uchwały bowiem często podlegają kontroli sądowej, a w przypadku kwestionowania wyniku głosowania konieczne będzie umożliwienie sądowi dokonania oceny prawidłowości jego wyniku (K. Buliński w: red. H. Izdebski, Ustawa o własności lokali. Komentarz, Warszawa 2019).

W przypadku każdej z osób, która pierwszy głos złożyła nieważnie w ocenie Sądu możliwe jest ustalenie jednoznacznej woli głosującego. Znak „X” czy też inne adnotacje niebędące podpisem znajdowały się bowiem zawsze w rubryce przeznaczonej do oddania głosu „za” uchwałą. Ponowne głosowanie miało zatem służyć naprawieniu wadliwie wyrażonej woli, podczas gdy ta rzeczywista wola nie budzi wątpliwości. Sąd nie znalazł także podstaw do uznania za nieważne głosów złożonych więcej niż jeden raz. Z przedstawionych przez pozwaną wyliczeń (k. 404-406) wynika bowiem, że głosy te były uwzględniane w wynikach głosowania tylko raz.

Odnośnie do głosów oddawanych przez małżonków, należy zaznaczyć, że w przypadku lokalu mieszkalnego objętego współwłasnością małżeńską wystarczające jest oddanie głosu przez jednego ze współmałżonków. Stosownie do treści art. 36 § 1 k.r.o. oboje małżonkowie są obowiązani współdziałać w zarządzie majątkiem wspólnym, w szczególności udzielać sobie wzajemnie informacji o stanie majątku wspólnego, o wykonywaniu zarządu majątkiem wspólnym i o zobowiązaniach obciążających majątek wspólny. W paragrafie 2 tego artykułu wskazuje się zaś, że każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba że dalsze przepisy kodeksu stanowią inaczej. Wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do zachowania tego majątku. Wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego. Czynność głosowania na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej stanowi zarząd majątkiem wspólnym z punktu widzenia art. 36 § 2 k.r.o., jeżeli małżonkowie są właścicielami lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład tej wspólnoty na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej. Czynności takiej dokonuje jeden z małżonków ze skutkiem dla współmałżonka. Do czynności zarządu majątkiem wspólnym dokonywanej przez jednego z małżonków nie jest wymagane pełnomocnictwo współmałżonka, skoro w przypadku małżonków, którzy są współwłaścicielami lokalu na zasadach wspólności ustawowej, każdy z nich może reprezentować oboje i głosować, chyba że drugi z małżonków się temu sprzeciwi (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 14 grudnia 2017 r., I ACa 747/17). Z tego powodu, przy założeniu, że lokale głosujących małżonków wchodziły do ich majątku wspólnego, nie było potrzeby wymagania pełnomocnictwa do złożenia głosu dla współmałżonka ani poprawiania oddanych przez jednego z nich głosu w drodze złożenia drugiej, podpisanej przez oboje małżonków, karty do głosowania.

W toku procesu (...) S.A., właściciel lokali użytkowych U3 i U10 w budynku przy ul. (...) oraz lokalu (...) w budynku przy ul. (...), złożył do akt pełnomocnictwo (k. 604), którego zakres uprawniał Ł. P. do głosowania nad sporną uchwałą w imieniu spółki. Nie budzi zastrzeżeń Sądu ani zakres czynności wskazanych w pełnomocnictwie, ani data jego wystawienia (1 grudnia 2015 r.). Z tej przyczyny głos (...) S.A. należało uznać wbrew początkowym twierdzeniom powódki za głos ważny. Nie ma przy tym znaczenia, że w karcie do głosowania nie określono konkretnego lokalu należącego do spółki. Umieszczenie informacji tego typu nie było warunkiem ważności głosu. Należy zaznaczyć, że w przypadku głosowania w trybie większości głosów, liczoną według wielkości udziałów nie ma znaczenia liczba lokali należących do jednego właściciela, a jedynie łączna wielkość udziału w nieruchomości przysługująca jednemu właścicielowi.

Nie był nieważny także głos oddany przez K. N. z przyczyn wskazywanych przez powódkę. Wywodziła ona, że z księgi wieczystej lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. wynika, że jej właścicielem w okresie głosowania nad uchwałą była K. L.. Po dokonaniu analizy dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy Sąd doszedł do przekonania, że K. N. i K. L. to ta sama osoba. Wniosek ten płynie z złożonej przez pozwaną umowy darowizny, w której K. N. primo voto: L., daruje lokal swojej córce, E. L.. W świetle tych okoliczności zdaniem Sądu nie może być wątpliwości co do tożsamości K. N..



Mając na uwadze poczynione powyżej ustalenia faktyczne i rozważania Sąd uznał, że **liczba głosów oddana „za” uchwałą nr (...) była niższa niż 50%**, co w konsekwencji oznacza, że nie została ona uchwalona, a co za tym idzie nie istnieje w sensie prawnym.

Z tych wszystkich przyczyn Sąd w punkcie 1. sentencji wyroku uwzględnił roszczenie główne powódki o ustalenie nieistnienia uchwały właścicieli lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. oraz ul. (...) w W. z 12 stycznia 2018 r. nr (...) w sprawie zatwierdzenia projektu stałej organizacji ruchu a terenie nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. przy ul. (...) w W., obejmującego działki nr ew. (...) i (...) z obrębu (...).

W tym miejscu wskazać należy, że powódka obok omówionego już żądania ustalenia nieistnienia spornej uchwały sformułowała także żądanie ewentualne. Roszczenie ewentualne to występujące w praktyce sądowej roszczenie zgłoszone w pozwie obok roszczenia głównego na wypadek nieuwzględnienia roszczenia głównego. Sąd w pierwszej kolejności rozpoznaje żądanie główne, zaś o roszczeniu ewentualnym rozstrzyga dopiero w razie oddalenia głównego żądania pozwu. Uwzględnienie żądań głównego czyni natomiast bezprzedmiotowym rozpoznawanie dalszych roszczeń zgłoszonych jedynie na wypadek nieuwzględnienia ww. żądania głównego. Wobec uwzględnienia roszczenia powódki o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) nie było zatem potrzeby analizowania okoliczności podnoszonych w związku z roszczeniem ewentualnym o uchylenie ww. uchwały.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Roszczenie powódki zostało uwzględnione w całości co uzasadniało nałożenie na przegrywającą pozwaną obowiązku zwrotu wszystkich kosztów procesu poniesionych przez powódkę, których szczegółowe wyliczenie Sąd na podstawie art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c. pozostawił referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia.

Mając na uwadze całokształt przedstawionych powyżej rozważań, orzeczono jak w sentencji.

## ZARZĄDZENIE

(...)