

Sygn. akt II C 758/18

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 17 czerwca 2021 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Katarzyna Sałaj – Alechno

Protokolant: Sara Ferenc

po rozpoznaniu w dniu 27 maja 2021 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwał

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda (...) W. na rzecz pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 377 (trzysta siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 758/18

## UZASADNIENIE

Pismem z dnia 18 czerwca 2018 roku (...) W. złożyło przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. pozew o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej nr (...) w całości i uchwały (...) w części w której planowane jest sfinansowanie dokumentacji projektowej zagospodarowania zieleni i przebudowy podwórza oraz wykonania tej inwestycji (§1 ust. 1 i 2 uchwały). Powód wraz z pozewem złożył wniosek o zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał na czas postępowania oraz wniósł o zasądzenie kosztów procesu. (...) W. podniosło, że uchwały nr (...) i (...) są sprzeczne z prawem i zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz naruszają interes powoda, zwłaszcza z uwagi na różnicowanie wysokości stawek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, jeśli chodzi o uchwałę nr (...) i z uwagi na fakt, że zagospodarowanie terenu zielonego wykracza poza zakres bieżących i koniecznych napraw, jeśli chodzi o uchwałę nr (...) (k. 1-10).

Postanowieniem z dnia 22 sierpnia 2018 roku Sąd oddalił wniosek powoda o udzielanie zabezpieczenia (k. 68).

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu, wskazując że podwyżka i zróżnicowanie stawek w stosunku do lokali użytkowych i mieszkalnych wynika ze wzmożonego ruchu w lokalach użytkowych powoda, co powoduje konieczność częstszego sprzątnięcia i konserwacji (k. 77).

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. podjęli w dniu 10 maja 2018 roku uchwałę nr (...), w której przyjęli plan gospodarczy na rok 2018 oraz ustalili wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną dla lokali mieszkalnych (2,60 zł/m-c za 1 m<sup>2</sup>) oraz dla lokali użytkowych (4,66 zł/m-c za 1 m<sup>2</sup>). Zaliczka na fundusz remontowy została określona na kwotę 4 zł/m-c za 1 m<sup>2</sup>. Za uchwałą głosowało 8 właścicieli, przeciwko uchwale głosowało (...) W. ( bezsporne, dowód: uchwała nr (...) – k. 27- 28; lista głosowania – k. 29).

W tym samym dniu właściciele lokali podjęli uchwałę na (...), w której zdecydowali się sfinansować z funduszu remontowego: dokumentację projektową zagospodarowania zieleni i przebudowy podwórza ((...) 000 zł brutto); wykonanie zagospodarowania zieleni i podwórka (50 000 zł brutto) oraz remonty i naprawy ogólnobudowlane (10 000 zł brutto). Właściciele lokali upoważnili zarząd wspólnoty do: zebrania ofert i wyboru wykonawcy; dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane oraz zawarcia w imieniu Wspólnoty umowy o wykonanie prac. Zarząd został także upoważniony do wydatkowania 110% powyższych kwot w przypadku wzrostu cen lub konieczności wykonania dodatkowych prac. Za przyjęciem uchwały głosowało 8 właścicieli, przeciw przyjęciu uchwały głosowało (...) W. ( dowód: uchwała nr (...) – k. 30; lista głosowania – k. 31; protokół zebrania właścicieli lokali – k. 32-33).

(...) W. na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 29 maja 1991 r. nr (...) (...) stwierdzającej nabycie prawa własności z mocy prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa o nr (...) i (...) jako właściciel nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...) ( dowód: odpis kw k. 15-24) Na działce nr ew. (...) i (...) usytuowany jest budynek wielomieszkaniowy, w którym zostało wyodrębnionych 9 lokali mieszkalnych o nr (...), z którymi związany jest udział w nieruchomości wspólnej. Pozostałe lokale są niewyodrębnione, w tym 18 lokali mieszkalnych i 3 lokale użytkowe ( dowód: zestawienie lokali k. 25, mapa k.26). W dniu 14 maja 2012 roku Minister Administracji i Cyfryzacji wydał decyzję administracyjną stwierdzającą nieważność decyzji Wojewody (...) z dnia 29 maja 1991 roku, co do nabycia przez Dzielnicę W. (...) z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...) – w części dotyczącej niesprzedanej części budynku na tej nieruchomości. Nieruchomość przy ulicy (...) do chwili obecnej nie jest przekazana następcom prawnym przedwojennych właścicieli i zarządza nią powód na zasadzie prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia ( bezsporne, decyzja administracyjna – k. 243 verte).

Trzy lokale użytkowe są wynajmowane na prowadzenie działalności gospodarczej: księgarni, sklepu spożywczego i lombardu (bezsporne, umowy najmu – k. 140, 148). Chodnik w pobliżu budynku, w szczególności w okolicach sklepu spożywczego, jest regularnie zaśmiecany. Bezpośrednio przed budynkiem usytuowany jest przystanek autobusowy. Klienci lokali użytkowych, jak i postronni przechodnie, niszczą furtkę w bramie, spożywają w pobliżu lokali alkohol i pozostawiają puste butelki oraz inne śmieci. Spowodowało to wzrost kosztów utrzymania czystości i konserwacji. Wspólnota zatrudniła firmę sprzątającą (...) do utrzymania czystości. Ze względu na wzmożony ruch klientów do lokali za bramą, w tym klientów lombardu, częstym uszkodzeniom ulega zamek w bramie oraz domofon, które są regularnie naprawiane. Najemcy lokali użytkowych podpierają skrzydło bramy cegłą, aby brama pozostawała otwarta przez cały dzień, co ułatwia potencjalnym klientom dostęp do lokali użytkowych i zwiększa zyski. Na podwórku przeznaczonym dla mieszkańców parkują samochody nienależące do lokatorów. Samochody te parkowane są także na trawniku ( zeznania A. G. (1) k. 207- 211 i A. G. (2) k.211-212, przesłuchani stron k. 228-233).

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie powołanych powyżej dowodów z dokumentów, gdyż ich autentyczność i treść nie były kwestionowane. Większość wskazanych faktów pozostawała bezsporna. Przeprowadzone postępowanie dowodowe w zakresie przesłanek, które w ocenie (...) W. uzasadniały uchylenie zaskarżonych uchwał, stało się zbędne z uwagi na stwierdzony brak legitymacji procesowej czynnej powoda.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, j.t. z późn. zm. - dalej uwl) 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. Stosownie do ust.1a uwl powództwo, o którym mowa w ust. 1 uwl, 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. Uchwały nr (...) i (...) zostały podjęte na zebraniu właścicieli lokali w dniu 10 maja 2018 roku (k. 32) i od tego dnia liczyć należy 6-tygodniowy termin na zaskarżenie uchwał. Termin ten upłynął 21 czerwca 2018 roku. Powództwo zostało wytoczone dnia 18 czerwca 2018 roku (data złożenia pozwu w biurze podawczym Sądu – k. 1). Sześciotygodniowy termin został więc w niniejszej sprawie zachowany w stosunku do obydwu uchwał.

W ocenie Sądu orzekającego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie z uwagi na brak legitymacji procesowej czynnej powoda. Według art. 25 ust. 1 uwl jedynie właściciel lokalu ma prawo zaskarżania do sądu uchwał podjętych przez właścicieli lokali, a powód na skutek decyzji administracyjnej Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 14 maja 2012 roku stwierdzającej nieważność decyzji Wojewody (...) z dnia 29 maja 1991 roku w przedmiocie nabycia z przez Dzielnicę W. (...) z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...), nie posiada przymiotu właściciela. W uzasadnieniu decyzji czytamy, że skoro w dniu 27 maja 1990 r. budynek znajdujący się na skomunalizowanej nieruchomości w niesprzedanej części nie stanowił własności Skarbu Państwa, to tym samym nie podlegał on działaniu ustawy z dnia 10 maja 1990 roku - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych. W sprawie nie ma znaczenia, że nowi właściciele nie ujawnili swojego prawa w księdze wieczystej, a jedynie wytoczyli przeciwko powodowi przed Sądem Okręgowym w Warszawie powództwo o zapłatę i zwrot pożytków, których (...) W. z powodu złej gospodarki nie pobrało (postępowanie toczy się pod syg. I C 413/17). Aktualnie trwa postępowania administracyjne w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta miasta stołecznego W. nr (...) z dnia 9 października 2009 r. na mocy której ustanowiono na rzecz byłych właścicieli prawo użytkowania wieczystego gruntu o pow. 481m<sup>(2)</sup> w udziale wynoszącym 0,6935 a także zostały podjęte czynności sprawdzające przez Komisję ds. Reprywatyzacji (...).

Prawo do zaskarżenia uchwały do sądu przysługuje wyłącznie właścicielowi lokalu. Oznacza to, że z owego uprawnienia nie mogą skorzystać inni posiadacze lokalu, jak np. najemcy czy domownicy właściciela lokalu czy też podmiot pełniący funkcję zarządcy nieruchomości. W chwili wniesienia pozwu, jak i w dacie orzekania, powód nie był już właścicielem żadnego lokalu w nieruchomości przy ulicy (...) w W.. W ocenie Sądu, uchwała wspólnoty mieszkaniowej nie może zostać zaskarżona do Sądu przez osobę trzecią nie będącą właścicielem lokalu, a tym samym członkiem wspólnoty mieszkaniowej. Uchwały takie regulują tylko stosunki między członkami wspólnoty, a ich zaskarżanie ma na celu umożliwienie członkowi wspólnoty mieszkaniowej eliminację z obrotu prawnego wadliwej uchwały, która narusza jego interesy. Uchwałą wspólnoty nie można natomiast skutecznie nałożyć obowiązków na osobę trzecią, w tym przypadku powoda, który jedynie zarządza wskazaną nieruchomością na zasadzie prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. Oddalenie powództwa w niniejszej sprawie nie pozbawia powoda uprawnienia do kwestionowania nałożonego zaskarżoną uchwałą nr (...) i (...) obowiązku uiszczania opłaty w ewentualnym procesie o zapłatę lub procesie o ustalenie, że takiego obowiązku nie ma.

Zbędnym stała się zatem analiza zaskarżanych uchwał pod względem merytorycznym. Za brakiem legitymacji czynnej powoda przemawia treść art. 25 ust. 1 uwl przyznająca prawo zaskarżenia uchwały jedynie właścicielowi lokalu. Sąd zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. był zobligowany brać pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, a w tej dacie powód niewątpliwie właścicielem jakiegokolwiek lokalu w pozwanej wspólnocie nie był. Przyznanie przez ustawodawcę legitymacji do zaskarżenia uchwały właścicielowi lokalu jest konsekwencją możliwości wiążącego uregulowania przez wspólnotę w uchwale sytuacji właściciela, który jedynie w tej formie może kwestionować niezgodność uchwały z przepisami prawa, umową właścicieli lokali, naruszenie w uchwale zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną czy inne naruszenie jego interesów. Powód nie był uprawniony ani do uczestniczenia w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty, ani do ich zaskarżenia, gdyż nie są dla niego wiążące.

Kwestia braku legitymacji czynnej powoda czyni bezprzedmiotowymi analizę uchwał pod względem ich niezgodności z przepisami prawa i interesem powoda. Celem postępowania uregulowanego w art. 25 uwl jest wyeliminowanie

z obrotu uchwał sprzecznych z prawem. Z powyższego nie wynika jednak możliwość wdrożenia tego rodzaju postępowania przez podmiot nielegitymowany czynnie.

Sąd orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zasądzając od powoda – jako strony przegrywającej proces – na rzecz pozwanej kwotę 377 zł, w tym 360 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.