

Zasada „owoców z zatrutego drzewa” w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych

Paweł Puch | 03.02.2014

Podjęcie uchwały, że na każdego właściciela przypada jeden głos wymaga większości głosów właścicieli liczonej według wielkości udziałów, a brak takiej większości skutkuje tym, że uchwałę uznaje się za nieistniejącą. Zatem wszystkie kolejne uchwały na danym zebraniu podejmowane według nieuchwalonej zasady trzeba uznać za nieistniejące.

W konsekwencji jeżeli [wspólnota mieszkaniowa](#) na takim zebraniu podjęła uchwałę o wysokości zaliczek to nie może ich dochodzić od właścicieli bowiem ich wysokość naliczono w oparciu o uchwałę nieistniejącą. Sytuacja taka nie zwalnia właścicieli z obowiązku uczestniczenia w kosztach zarządu jednakże wymaga od wspólnoty podjęcia ważnej uchwały w sprawie zaliczek - wynika z wyroku Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim.

We **wspólnocie mieszkaniowej** odbyło się zebranie właścicieli lokali na którym obecni byli właściciele lokali, których suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie przekraczała 50%. Mimo tego na zebraniu podjęto kilka uchwał, spośród których uchwała przewidywała, że obecni właściciele lokali będą głosowali w ten sposób, że na każdego właściciela lokalu przypada jeden głos.

Według tej metody głosowania podejmowano podczas zebrania wszystkie decyzje. W toku zebrania obecni **właściciele lokali** podjęli również uchwałę, w której ustalili również stawki zaliczek na poczet należności za energię ciepłą, zimną wodę, odprowadzanie nieczystości płynnych, wywóz śmieci oraz na fundusz remontowy i koszty zarządzania nieruchomością. Pozwani nie uiszczali uchwalonych zaliczek na koszty **zarządu nieruchomością** wspólną więc wspólnota mieszkaniowa wносиła sprawę do sądu. Pozwani kwestionowali swój obowiązek zapłaty twierdząc, że stawki tych zaliczek zostały przyjęte na podstawie uchwał podjętych niezgodnie z prawem.

Zdaniem sądu członkowie wspólnoty mieli rację. Stosownie do treści art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali 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 treści tego przepisu wynika, że metoda głosowania polegająca na przyjęciu, że na każdego właściciela przypada jeden głos jest wyjątkiem od zasady, że większość głosów właścicieli lokali, liczy się według wielkości udziałów w **nieruchomości wspólnej**. Z uwagi na tę wyjątkowość ustawodawca przewidział, że aby posłużyć się tą metodą można wyłącznie w określonej, ustalonej przez właścicieli lokali sprawie.

Właściciele lokali na zebraniu przyjęli, że tą metodą będą oddawali głosy we wszystkich sprawach, które zostały przewidziane w porządku obrad. Ponadto decyzję o przyjęciu tej metody głosowania również podjęli zgodnie z regułą, że na każdego właściciela przypada jeden głos.

Zdaniem Sądu ustanowienie we **wspólnocie mieszkaniowej** zasady głosowania wszystkich uchwał według reguły „jeden właściciel – jeden głos” jest niedopuszczalne, a uchwała przewidująca taką zasadę jest nieważna. Stanowisko takie wyraził także Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 lipca 2009 roku wydanym w sprawie sygn. akt II CSK 83/09.

Biorąc pod uwagę to stanowisko stwierdzić należy, że jeżeli głosowanie na zebraniu wspólnoty odbywało się według wspomnianej zasady, bez podjęcia specjalnej uchwały większości głosów, liczoną według wielkości udziałów **właścicieli lokali**, to podjętą w taki sposób uchwałę trzeba uznać za nieistniejącą.

Jak ustalił sąd podczas zebrania obecni byli właściciele 48,46 % udziałów w **nieruchomości wspólnej**. Tak więc podejmowane podczas tego zebrania uchwały nie mogą być uznane za istniejące. O nieistniejącej uchwale wspólnoty mieszkaniowej może być mowa tylko w razie szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy jej podejmowaniu, a przykładem tego jest podjęcie uchwały bez wymaganego quorum lub bez wymaganej prawem większości głosów (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 roku wydany w sprawie sygn. akt I CK 336/05).

Powyższe ustalenia prowadzą do wniosku, że dochodzone w niniejszej sprawie należności nie mają swoje podstawy prawnej, bowiem stawki wg których je naliczono zostały wskazane w uchwale, którą należy uważać za nieistniejącą. To ustalenie pozwala na negatywną ocenę żądania powódki.

Fakt oddalenia powództwa w niniejszej sprawie nie zwalnia pozwanych z obowiązku określonego w art. 13 ust. 1 [ustawy o własności lokali](#) uczestniczenia w kosztach zarządu, jednakże wymagana jest jego konkretyzacja poprzez ważne podjęcie uchwały określającej stawki zaliczek.

Wyrok Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim z dnia 03.12.2013 roku sygn.akt I C 748/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 grudnia 2013 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSR Jacek Stypułkowski**

Protokolant: **Agnieszka Konczerewicz**

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2013 roku w Bielsku Podlaskim na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w B.

przeciwko B. O., L. O.

o zapłatę

I Oddała powództwo.

II Zasadza od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 77 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

IC 748/13

UZASADNIENIE

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w B. wnosila o zasądzenie solidarnie od pozwanych B. O. i L. O. kwoty 324,98 zł tytułem oraz zasądzenie od pozwanych kosztów procesu.

Pozwani B. O. i L. O. wnosili o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów procesu.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Pozwani są właścicielami lokalu użytkowego nr (...) znajdującego się w budynku położonym w B. przy ul. (...) (okoliczność bezsporna). Właściciele lokali znajdującym się w tym budynku w dniu 27 kwietnia 2011 roku powołali Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w B. (k.8-9). W skład Zarządu stojącego na czele wspólnoty wybrano m. in. pozwanego B. O..

W dniu 28 marca 2013 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali wchodzących w skład powodowej wspólnoty. Na zebraniu obecni byli właściciele 15 lokali, których suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie przekraczała 50%. Podczas tego zebrania podjęto kilka uchwał, spośród których uchwała nr 1/2013 (k.13) przewidywała, że obecni właściciele lokali będą głosowali w ten sposób, że na każdego właściciela lokalu przypada jeden głos. Według tej metody głosowania podejmowano podczas zebrania wszystkie decyzje.

W toku zebrania z dnia 28 marca 2013 roku obecni właściciele lokali podjęli również uchwały ustanawiające statut powodowej wspólnoty i regulamin porządku domowego, udzielające absolutorium zarządowi. Uchwałą nr 5/2013 (k.19) ustalili również stawki zaliczek na poczet należności za energię ciepłą, zimną wodę, odprowadzanie nieczystości płynnych, wywóz śmieci oraz na fundusz remontowy i koszty zarządzania nieruchomością. Wskazano w tej uchwale, że od kwietnia 2013 roku zaliczki na koszty zarządu naliczane będą wg stawki po 1,80 zł za 1 m² powierzchni lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Uchwałą nr 7/2013 (k.20) właściciele lokali „uchwalili przyjętą na poprzednim zebraniu założycielskim Wspólnoty Mieszkaniowej decyzję o wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólna i kosztów remontów zaokrąglonych na zebraniu w dniu 14 czerwca 2011 roku do wysokości 1,80 zł za metr powierzchni lokalu”.

Powodowa wspólnota wystawiła pozwanym m. in. dwie faktury na kwoty po 162,49 zł (k.10-11) wskazując w nich, że należności, które pozwani mieliby zapłacić to koszty zarządzania, administrowania i fundusz remontowy za kwiecień i maj 2013 roku. Pozwani należności tych nie uiścili.

Powódka uzasadniając swe roszczenie podnosiła (k.3-4, 40-41), że pozwani, jako właściciele lokalu wchodzącego w skład wspólnoty obowiązani są pokrywać koszty zarządzania, administrowania i funduszu remontowego w stawkach, które ustaliła wspólnota. Podnosiła także, że zebranie właścicieli lokali, na

którym zapadły uchwały ustalające stawki zaliczek na fundusz remontowy i koszty zarządu zostało co prawda zwołane z uchybieniem terminowi z [art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali](#), jednakże wadliwość zawiadomienia o zebraniu właścicieli lokali może doprowadzić do unieważnienia uchwały tylko wówczas, gdy mogło mieć wpływ na wynik głosowania. Podnosiła ponadto, że cytowana ustawa nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania.

Pozwani wnosząc o oddalenie powództwa podnosili (k.29-36), że kwoty wskazane w fakturach nie mają podstawy prawnej. Kwestionowali istnienie uchwały nr 1/2013, która regulowała sposób głosowania na zebraniu, bowiem powódka nie przedstawiła jej Sądowi. Nadto wskazywali, że uchwała ta, nawet jeśli istniała, jest sprzeczna z przepisem [art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali](#), bowiem taki sposób głosowania mógł być stosowany tylko do określonej sprawy, a nie w każdej kwestii głosowanej podczas zebrania. Dlatego też podjęte przy tym sposobie głosowania uchwały są sprzeczne z prawem. Podnosili także, że zebranie zostało zwołane z naruszeniem [art. 31 i 32 ustawy o własności lokali](#) oraz, że protokół zebrania nie został podpisany przez osoby do tego zobowiązane.

Analiza obowiązujących przepisów prawa oraz materiału dowodowego przedstawionego do oceny przez strony doprowadziła do wniosku, że powództwo jest niezasadne.

Pozwani kwestionowali swój obowiązek zapłaty na rzecz powodowej wspólnoty kwot stanowiących zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną i funduszu remontowego twierdząc, że stawki tych zaliczek zostały przyjęte na podstawie uchwał podjętych niezgodnie z prawem.

Stosownie do treści [art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali](#) (t. j. Dz. U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 ze zm.) uchwały właścicieli lokali (czy to na zebraniu czy to w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd) 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 treści tego przepisu wynika, że metoda głosowania polegająca na przyjęciu, że na każdego właściciela przypada jeden głos jest wyjątkiem od zasady, że większość głosów właścicieli lokali, liczy się według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Z uwagi na tę wyjątkowość ustawodawca przewidział, że aby posłużyć się tą metodą można wyłącznie w określonej, ustalonej przez właścicieli lokali sprawie.

Właściciele lokali w budynku przy ul. (...) w B. na zebraniu w dniu 28 marca 2013 roku przyjęli, że tą metodą będą oddawali głosy we wszystkich sprawach, które zostały przewidziane w porządku obrad. Ponadto decyzję o przyjęciu tej metody głosowania również podjęli zgodnie z regułą, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Wynika to zarówno z treści protokołu zebrania (k.12-18), jak też zeznań świadków L. B. (k.64) i W. K. (k.65). z zeznań tych wynika ponadto, że w trakcie zebrania nie sprawdzano czy są obecni właściciele lokali, których suma udziałów przewyższa 50 %.

Zdaniem Sądu ustanowienie we wspólnocie mieszkaniowej zasady głosowania wszystkich uchwał według reguły "jeden właściciel - jeden głos" jest niedopuszczalne., a uchwała przewidująca taką zasadę jest nieważna. Stanowisko takie wyraził także Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 lipca 2009 roku wydanym w sprawie sygn. akt II CSK 83/09.

Biorąc pod uwagę to stanowisko stwierdzić należy, że jeżeli głosowanie na zebraniu powodowej wspólnoty w dniu 28 marca 2013 roku odbywało się według wspomnianej zasady, bez podjęcia specjalnej uchwały, a uzyskany wynik głosowania nie oddaje większości głosów, liczonej według wielkości udziałów właścicieli lokali, to podjęta w taki sposób uchwałę trzeba uznać za nieistniejącą. Gdyby, bowiem w głosowaniu brali udział właściciele lokali, których suma udziałów przewyższa 50 % uchwały byłyby ważne i obowiązujące wszystkich właścicieli lokali.

Jak wynika z cytowanych wyżej zeznań świadków B. i K., nikt z zarządu wspólnoty nie sprawdzał nawet czy na zebraniu są właściciele lokali, których suma udziałów przewyższa 50 %, a nawet nie miał świadomości takiego wymogu. Z treści listy obecności na zebraniu (k.21) oraz treści wpisów w tzw. księdze budynkowej, a więc księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej nr (...), której treść jest dostępna w internecie (<http://ekw.ms.gov.pl/pdcbdkw/pdcbdkw.html>) wynika, że podczas zebrania obecni byli właściciele 48,46 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Tak więc podejmowane podczas tego zebrania uchwały nie mogą być uznane za istniejące. O nieistniejącej uchwale wspólnoty mieszkaniowej może być mowa tylko w razie szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy jej podejmowaniu, a przykładem tego jest podjęcie uchwały bez wymaganego quorum lub bez wymaganej prawem większości głosów (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 roku wydany w sprawie sygn. akt I CK 336/05).

Powyższe ustalenia prowadzą do konstatacji, że dochodzone w niniejszej sprawie należności wskazane w dwóch fakturach nie mają swoje podstawy prawnej, bowiem stawki wg których je naliczono zostały wskazane w uchwale, którą należy uważać za nieistniejącą. To ustalenie pozwala na negatywną ocenę żądania powódki. Nie ma przy tym konieczności szerszego odnoszenia się do zarzutów pozwanych dotyczących wadliwego trybu zwołania zebrania oraz braku podpisów pod protokołem z zebrania, kiedy uwzględniony został dalej idący zarzut nieistnienia uchwał określających stawki zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz fundusz remontowy.

Fakt oddalenia powództwa w niniejszej sprawie nie zwalnia pozwanych z obowiązku określonego w art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali uczestniczenia w kosztach zarządu, jednakże wymagana jest jego konkretyzacja poprzez ważne podjęcie uchwały określającej stawki zaliczek.

Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe okoliczności, na podstawie art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 ze zm.) powództwo podlegało oddaleniu, jako bezzasadne.

O kosztach procesu orzeczono w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 kpc) nakładając obowiązek ich poniesienia w całości na powódkę.

[http://orzeczenia.bielsk-podlaski.sr.gov.pl/content/\\$N/150505100000503 | C 000748 2013 Uz 2013-12-03 001](http://orzeczenia.bielsk-podlaski.sr.gov.pl/content/$N/150505100000503 | C 000748 2013 Uz 2013-12-03 001)