

Sygn. C 1182/19

WYROK

W (...)

Dnia 2 marca 2020 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia (del.) Hanna Kaflak-Januszko
Protokolant:	stażystka Agata Dauksza

po rozpoznaniu w dniu 2 marca 2020 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S.

o ustalenie

I. oddać powództwo;

II. zasądza od powoda Z. B. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S. 377,00 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych 00/100) zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis

Sygnatura akt: I C 1182/19

UZASADNIENIE

Powód Z. B. pozwał W s p ó l n o t ę M i e s z k a n i o w ą przy (...) w S. o ustalenie nieważności uchwały nr (...)/ (...) z 4 marca 2017 r.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

1. Ustalenia faktyczne

Powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty.

Jest to wspólnota wielolokalowa, którą reprezentuje zarząd wybrany spośród jej członków. A samo zarządzanie w zakresie administrowania wspólnotą - powierzono profesjonalnemu zarządcy.

(bezsporne)

We Wspólnocie podjęto zaskarżoną uchwałę nr nr (...), datowaną na 4 marca 2017r., o treści jak na k. 11 – w sprawie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną – nowe miejsca parkingowe. Uchwalono nią powiększenie dotychczasowych miejsca postojowego dla mieszkańców i przystąpienie do znalezienia wykonawcy oraz upoważniono zarząd do podejmowania decyzji zmierzających do realizacji zadania.

Uchwała została podjęta przy reprezentacji 56,98 udziałów (bez udziału powoda należałoby pomniejszyć o 2,48).

Głosowanie rozpoczęto na zebraniu zwołanym do podjęcia uchwały i było kontynuowane w drodze indywidualnego zbierania głosów aż do uzyskania niezbędnej większości. Członkowie zarządu zaprzestają zbierania głosów w takim momencie, gdyż kontynuowanie byłoby dla nich zbyt żmudne wobec koniczności łączenia ze zwykłymi, codziennymi obowiązkami własnymi.

Powód był na zebraniu zwołanym dla podjęcia uchwały.

Na karcie z głosowania wśród właścicieli w klatce, gdzie jest lokal powoda, jest tylko podpis powoda. Graficznie odbiega ona od innych list głosowania.

O podjęciu uchwały członkowie Wspólnoty są zawiadamiani pismem doręczanym do skrzynek pocztowych, a uchwała jest umieszczana na stronie internetowej, dostępnej dla każdego członka Wspólnoty.

(dowód : uchwała k. 11-12, 32, 51-52, lista obecności na zebraniu – k. 30-31, 57-59, listy głosowania – k. 33-34, 53-56, zeznania G. W. – k. 73v-75v, 76, I. L. – k. 76v-77v)

Do podjęcia uchwały przystąpiono, gdy utracono możliwość korzystania z innego terenu poza granicami Wspólnoty.

Osobno w 2018 r. Wspólnota podjęła uchwałę o zaciągnięciu kredytu na wykonanie uchwały zaskarżonej. Ta uchwała nie została zaskarżona. Powód był obecny na zebraniu.

Zastrzeżenia w sprawie inwestycji powód zaczął zgłaszać w 2019 r. W tym roku powód został wybrany na członka zarządu Wspólnoty.

Nikt inny nie zgłaszał zastrzeżeń.

(dowód: zeznania G. W. – k. 73v-75v, 76, I. L. – k. 76v-77v)

Powód pismem złożonym 12.08.2019 r. administratorowi m.in. żądał wstrzymania wykonania zaskarżonej uchwały, negując jej finansowanie z funduszu remontowego, zwłaszcza wobec remontów budynku, których wykonanie jest konieczne. Natomiast do nadzoru budowlanego powód zgłosił, zastrzeżenie co do niezachowanie terenów zielonych.

(dowód: korespondencja – k. 16-17)

.

2. Ocena dowodów

Wiarygodność dowodów zgromadzonych w sprawie nie budziła wątpliwości z tym, że należało poddać je weryfikacji odnośnie wniosków co do faktów, które można było ustalić bez subiektywizacji poglądów o poszczególnych etapach badanej sprawy, którą można było zauważyć w zeznaniach w naturalnych granicach, charakterystycznych dla tego środka dowodowego (czyli bez pokretności, tendencyjności, choć w przypadku powoda zauważyć można zbyt niedokładne czy wybiórcze relacjonowanie faktów, co potęgowało spór).

3. Ocena prawna

Powództwo nie podlegało uwzględnieniu.

Powód sformułował pozew w sposób wskazujący, że kwestionuje tylko treść decyzji Wspólnoty wyrażoną w zaskarżonej uchwale, a nie podnosił zarzutów dotyczących zachowania jej formalnej ważności (związanej z przestrzeganiem reguł podejmowania uchwał). Dopiero na późniejszym etapie, gdy pozwany zakwestionował możliwość podważania uchwały w trybie przedmiotowego powództwa, powód zaczął także twierdzić, że uchwała nie została podjęta wobec niezachowania wymagań formalnych, w tym że z tego względu nie miał możliwości zaskarżenia jej w trybie przewidzianym ustawą szczególną o własności lokali - z art. 25, zgodnie z którym :

właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Wobec brzmienia przytoczonego przepisu widoczne jest, że zarzuty powoda wpisują się w zakres objęty tą regulacją. Przestrzeganie formuły podważania uchwał wynika z samego założenia co do ingerencji sądu w działalność wspólnoty, która może nastąpić tylko w przypadku naruszeń praw i ma przede wszystkim charakter gwarancyjno-ochronny². To bowiem właściciele lokali decydują o wspólnocie, którą tworzą.

Gdyby sąd miał badać uchwałę w trybie art. 25 uwl, należałoby zauważyć, że zastrzeżenia powoda nie dotyczą bezpośrednio zaskarżonej uchwały, lecz jej konsekwencji finansowych. Bezpośrednio w uchwale nie ma bowiem decyzji o wykorzystaniu na wykonanie przewidzianego nią zadania środków z funduszu remontowego. Wspólnota podjęła zatem decyzję o zagospodarowaniu swojego terenu. Przy tym choć powód nie akcentował wobec sądu (a tylko wskazał na zgłoszenie dokonane innemu podmiotowi), że zajęcie terenów zielonych na parking budzi zastrzeżenia, to należy zauważyć, że problem braku miejsc parkingowych jest ogólnie zauważany jako dotkliwy, jak i potrzeba zapewnienia zieleni. W tej sytuacji można tylko oczekiwać, że zabudowa parkingowa (lub szerzej terenu Wspólnoty) zostanie wzbogacona o elementy zieleni (np. poprzez nasadzenie drzew). Zaskarżona uchwała nie stoi temu na przeszkodzie. Natomiast kwestia finansowania zadania ze środków Wspólnoty jest oczywista i rzeczą Wspólnoty jest decyzja o źródle środków na realizację zadania. Skoro w samej uchwale nie ma jeszcze bezpośredniej informacji o finansowaniu ze środków funduszu remontowego i kwestia ta byłaby objęta badaniem sądu, można sygnalizacyjnie zauważyć, że zagospodarowanie terenu Wspólnoty może wiązać się z wydatkami szerszymi niż koszty bieżącej eksploatacji, a wobec tego skorzystanie ze środków funduszu remontowego na cele związane ze zorganizowaniem terenu Wspólnoty może wydawać się zasadne (jak też decyzja o innym źródle finansowania). Następna kwestia ograniczonej możliwości korzystania z tak utworzonych miejsc parkingowych - również podlega decyzjom Wspólnoty, gdyż w zaskarżonej uchwale nie ma określonych zasad korzystania z tego terenu, by możliwa była ocena, czy dochodzi do naruszenia interesów części członków Wspólnoty na rzecz korzyści innych. W podsumowaniu należy zauważyć, że powód nie dostarczył dowodów, które miałyby wykazywać, że zaskarżona uchwała pociąga tak dalekie skutki, że należało przy jej badaniu objąć zagadnienia bezpośrednio w niej nie wyrażone.

Przede wszystkim jednak powyższy wywód służył wskazaniu, że nawet gdyby sąd badał uchwałę w trybie art. 25 uwl, nie miał obecnie podstaw do jej podważenia. Dlatego negowanie uchwały w innym trybie, którego zastosowanie budzi wątpliwości, tym bardziej jest niezasadne. Odniesienie się do art. 58 z części ogólnej kodeksu cywilnego, przy założeniu, że zachodzą przypadki, uzasadniające oparcie się na tej konstrukcji, powinno dotyczyć poważniejszych zagadnień, niż w zwykłym trybie kontroli z art. 25 uwl (generalnie jednak pobieżny przegląd orzecznictwa z portali internetowych także wskazuje, że neguje się możliwość korzystania z innego trybu niż art. 25 uwl).

Poza tym wobec obrony podjętej przez pozwaną, powód nie doprowadził do wykazania zarzutów dotyczących naruszeń formalnych, podważających uchwałę, a przy tym ich rozpoznanie mogło budzić wątpliwości, czy nie są spóźnione. Mimo tego, mając na uwadze przeprowadzone postępowanie dowodowe - stwierdzić należało, że nie zostały podważone dokumenty dotyczące głosowania za uchwałą wymaganą większością głosów, a uzupełnione zeznaniami świadka i przedstawiciela pozwanej oraz pozostałymi zgromadzonymi w sprawie dokumentami - potwierdzały, że zachowano tryb procedowania uchwały, jak i niezachowanie przez powoda terminu do wniesienia pozwu w trybie art. 25 uwl (członkowie Wspólnoty po podjęciu uchwały otrzymują informację o tym fakcie). W końcowym etapie także powód nie był już tak pewny, czy termin na zaskarżenie uchwały minął mu bez możliwości jego dochowania. Próbował bowiem usprawiedliwić, dlaczego nie działał wcześniej, ze względu na brak czasu przez wyjazd do sanatorium i

leczenie, obowiązki związane z opieką nad wnukami. Potwierdził także, że był na zebraniu w 2018 r., gdy podjęto uchwałę o finansowaniu wykonania zaskarżonej uchwały, a negocjował przy tej okazji powziął o niej informację (wspominał, że nie była omawiana, ale zarzut ten można ocenić tylko jako bezprzedmiotowy, skoro uchwała była podjęta i omawiana na dorocznym zebraniu sprawy Wspólnoty oraz podejmowano decyzję finansową, a więc pominięcie faktu podjęcia zaskarżonej uchwały, o czym mówiła członkini zarządu, nie było możliwe, choć oczywiście jest, że nie podlegała omówieniu jakby była głosowana na tym zebraniu).

Wobec powyższego należało stwierdzić, że sąd podziela stanowisko przedstawione w sprawie przez pozwaną oraz przytoczone przez nią orzecznictwo, gdzie w podobny sposób interpretowano funkcjonowanie ustawy o własności lokali. Nadmienić też należy, że także powód nie wspominał, by inni członkowie Wspólnoty negocjowali zaskarżoną uchwałę. Wspomnieć można, że przegląd informacji o funkcjonowaniu Wspólnot na podstawie ogólnie dostępnych informatorów internetowych także jest potwierdzeniem nie tylko problemów z decyzjami dotyczącymi dysponowania miejscami postojowymi, ale i poglądu, że z funduszu remontowego można finansować także inwestycje, w tym polegające na zagospodarowaniu tereny Wspólnoty (poza jednym przypadkiem odwołania się do orzeczenia, na które powołał się także powód w piśmie do zarządcy, bardzo wąsko interpretującego ustawę w oparciu o zawężoną wykładnię językową, bez odniesienia się do celu całej regulacji).

4 . Koszty

O kosztach rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 kpc z uwzględnieniem § 8 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 20 rozporządzenia z 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ... zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powód działał niewątpliwie w przeświadczeniu, że występuje w interesie Wspólnoty. Nieprzygotowanie się do prowadzenia sporu sądowego i oparcie się na przeświadczeniu o słuszności swoich racji bez wcześniejszego dążenia do jej zweryfikowania, naraziło jednak Wspólnotę na koszt prowadzenia sprawy przed sądem. Jednocześnie jednak sąd miał na uwadze wymienione okoliczności oraz fakt znany z urzędu, że w pojedynczych znanych przypadkach podwyższenie stawki nie zostało zaakceptowane przez sąd odwoławczy w tut. Sądzie i nie uwzględnił wniosku o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego pozwanej według stawki podwyższonej. Stąd zasądzono na rzecz pozwanej : 300 zł na zastępstwo procesowe i 17 zł opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.

Na oryginale właściwy podpis

1 w dalszym ciągu oznaczana : uwl

2 R. S. w komentarzu do art. 25 w L.