

Sygn. akt I C 677/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 marca 2020r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Eliza Nowicka - Skowrońska

Protokolant Violetta Podsiadlik

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2020 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

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

o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 22 lutego 2018 roku

oddala powództwo.

SSO Eliza Nowicka - Skowrońska

Sygn. akt I C 677/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 czerwca 2018 roku (data stempla pocztowego – k. 19) powód (...) W. Zakład (...) w (...) P. wniósł o uchylenie w całości uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. nr (...) z dnia 22 lutego 2018 roku w sprawie „przyjęcia Sprawozdania finansowego za rok 2017 i udzielenia Zarządowi Wspólnoty absolutorium” z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesów (...) W. - właściciela lokali budynku przy ul. (...), członka Wspólnoty Mieszkaniowej oraz zasądzenia od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej na rzecz powoda kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych (pozew - k. 5 – 7).

W uzasadnieniu wskazano, że przedmiotowa uchwała narusza interesy (...) W., narusza również zasady zarządzania nieruchomością wspólną i przepisy prawa. Zdaniem powoda wskazana w uchwale kwota 9.936 zł jako koszty nieokreślonego rodzaju remontów, na którą składały się koszty remontu śmietnika w kwocie 7.560 zł oraz remontu posadzki i naprawy rynien w kwocie 2.376 zł z uwagi na to, że nie zostały ujęte w budżecie wspólnoty na 2017 rok i nie została podjęta stosowna uchwała w tym zakresie, nie upoważniała zarządu do wydatkowania środków finansowych z konta funduszu remontowego. Powód twierdził, że przedmiotowa uchwała wykracza poza granice zwykłego zarządu nieruchomością wspólną i jest niezgodna z przepisami prawa i zasadami zarządzania nieruchomością (pozew – k. 5 – 7).

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości wyjaśniając, że decyzja o remoncie śmietnika została podjęta, ponieważ budowla groziła zawaleniem i została sfinansowana ze środków zgromadzonych na koncie funduszu remontowego. Pozwana podniosła, że wielokrotnie zwracała się telefonicznie do powoda o remont śmietnika oraz pisemnie o kwestie związane z terenem zielonym i wycinką drzew, jednak powód nie podejmował w tym zakresie żadnych działań. Prace kwestionowane przez powoda były, w ocenie pozwanej pracami naprawczymi, natomiast w

planie gospodarczym zawarte były większe remonty (stanowisko wyrażone na rozprawie – protokół z rozprawy z dnia 27 lutego 2020 roku, k. 56 – 57).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód (...) W. Zakład (...) w (...) P. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W.. Wspólnota liczy poza powodem 24 członków (lista do głosowania – k. 11, zawiadomienie – k. 16).

Uchwałą nr (...) podjętą podczas zebrania pozwanej Wspólnoty w dniu 30 marca 2004r. doszło do odwołania dotychczasowego i powołania nowego Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Z dniem 1 kwietnia 2004r. jedynym członkiem Zarządu został W. W. (poświadczony notarialnie odpis uchwały – k. 60).

Okolo 2014r. pozwana Wspólnota przeprowadziła gruntowny remont budynku: wymieniono rury kanalizacyjne, ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania, a w następnej kolejności ocieplono cały budynek i wymieniono instalację elektryczną. Całkowity koszt prac oscyłował w granicach 450.000 zł, na ten cel pozwana Wspólnota zaciągnęła kredyt. Zgoda na powyższe prace oraz na zaciągnięcie zobowiązania została wyrażona w formie uchwały wspólnoty. Stan kredytu na dzień 1 stycznia 2017r. wynosił 268.249,63 zł, zaś na dzień 31 grudnia 2017r. – 249.402,90 zł (sprawozdanie finansowe za 2017r. – k. 13, okoliczności niekwestionowane przez powoda).

W dniu 23 lutego 2018 roku pozwana wspólnota podjęła uchwałę nr (...). Przedmiotem uchwały było przyjęcie: sprawozdania finansowego za rok 2017, sprawozdania z wykorzystania funduszu remontowego za rok 2017, sprawozdania z wykorzystania zaliczek wnoszonych na poczet świadczeń za rok 2017. Jednocześnie udzielono absolutorium jednoosobowemu Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. za rok 2017 sprawowanemu przez W. W. (uchwała nr (...) – k. 10, sprawozdanie finansowe za rok 2017 – k. 12 – 13).

Za podjęciem uchwały głosowało dwunastu właścicieli reprezentujących 52,58 % udziałów. Pismem z dnia 26 kwietnia 2018 roku o podjęciu uchwały administrator wspólnoty poinformował powoda listownie. Wraz z zawiadomieniem powodowi zostały przesłane kopie podjętych uchwał wraz z listami do głosowania (lista głosowania – k. 11, zawiadomienie o podjęciu uchwał – k. 16).

W 2017 roku pozwana dokonała remontu altany śmietnikowej zlokalizowanej na gruncie powoda, której ceglana konstrukcja i betonowy strop groziły zawaleniem. Pozwana dokonała remontu altany śmietnikowej ze środków zgromadzonych w funduszu remontowym. Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej korzystają z przedmiotowej altany śmietnikowej, zdawali sobie sprawę z konieczności dokonania remontu i nikt nie zgłaszał zastrzeżeń w tym zakresie oraz nie kwestionowano decyzji Zarządu wspólnoty. Poza remontem śmietnika, pozwana dokonała jeszcze naprawy rynien zewnętrznych, które były uszkodzone i powodowały zacieki na budynkach oraz rodziły obawę, że wilgoć wda się w budynek oraz podestów z płytek przy wejściu do klatek schodowych, które uległy zniszczeniu. Zarówno altana śmietnikowa, jak i podesty czy rynny, faktycznie znajdowały się na gruncie należącym do (...) W., gdyż pozwana Wspólnota była właścicielem jedynie gruntu znajdującego się pod budynkiem mieszkalnym. Pozwana zwracała się telefonicznie do powoda sygnalizując konieczność dokonania remontu śmietnika, jednak żadne działania w tym zakresie nie zostały przez powoda podjęte. Plan gospodarczy na 2017 rok nie przewidywał wykonania remontu altany śmietnikowej, ani napraw rynien i chodnika z uwagi na to, że powyższe czynności wynikły nagle i konieczność ich dokonania nie istniała przed podjęciem planu gospodarczego na rok 2017 (wyjaśnienia W. W. – k. 56, plan gospodarczy za rok 2017 – k. 14 – 15, okoliczności niekwestionowane przez powoda).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt, które w całości uznał za wiarygodne i które okazały się być niezbędne do ustalenia stanu faktycznego oraz na okoliczności uznane przez Sąd za bezsporne, bowiem albo zostały przez strony wprost przyznane, bądź też nie zostały zaprzeczone. Sąd wziął pod uwagę również wyjaśnienia W. W. członka Zarządu Wspólnoty, który w sposób wiarygodny i nie budzący wątpliwości opisał działania podjęte przez pozwaną, motywy ich działania i okoliczności z tym związane.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należało zbadać, czy uchwała została ważnie podjęta, bowiem tylko taka uchwała może podlegać uchyleniu.

Zgodnie z normą wyrażoną w art. 6 u.w.l. ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości tworzy wspólnotę mieszkaniową, która może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania oraz pozywać i być pozywana. Powyższe kompetencje realizowane są na podstawie art. 21 u.w.l. przez zarząd wspólnoty. W myśl art. 22 ust. 2 u.w.l. do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu konieczna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Zgodnie z art. 23 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, a także w trybie mieszanym głosami oddanymi częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Z kolei w ust. 2 art. 23 u.w.l. wskazano, że uchwały 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.

W niniejszej sprawie nie ulega wątpliwości, że uchwała została prawidłowo podjęta, co nie było przez powoda kwestionowane.

Skoro uchwała istnieje, to należało zbadać, czy podlegała uchyleniu z uwagi na przesłanki zawarte w art. 25 ust 1. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

W myśl art. 25 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę podjętą przez właścicieli lokali do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo, jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Ponadto zgodnie z dyspozycją art. 25 ust. 1a w/w ustawy powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Nie ulegało wątpliwości, że powództwo zostało wniesione w zakreślonym przepisami terminie. Należało jednak wskazać, że argumenty podnoszone przez powoda na poparcie swojego żądania nie okazały się słuszne. Strona powodowa nie wykazała, aby uchwała pozwanej wspólnoty naruszała prawo w sposób uzasadniający jej uchylenie, nie wskazała nadto żadnego przepisu prawa powszechnie obowiązującego, do naruszenia którego mogłoby dojść.

Sąd przy tym miał na uwadze, iż niezgodność z prawem zaskarżonej uchwały polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Przy czym zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (tak A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa 2003, s. 759). Wadliwości takiej w niniejszym procesie nie stwierdzono, o czym była mowa wyżej.

Wydatkowanie środków na remont altanki śmietnikowej oraz podestów i rynien należało w okolicznościach niniejszej sprawy uznać za czynności naprawcze, nagłe i pilnie potrzebne, tj. czynności zwykłego zarządu, utrzymujące rzecz w należytym stanie. Zarówno altana śmietnikowa, jak i podesty uległy dewastacji i zagrażały bezpieczeństwu mieszkańców, a powód jako właściciel zarówno gruntu, jak i budowli na nim posadowionej (szczególnie w przypadku altany śmietnikowej), nie reagował na prośby o remont. Nie ulegało bowiem wątpliwości, że również w interesie powoda winno być utrzymanie śmietnika w odpowiednim stanie. Najemcy lokali w budynku przy ul. (...), a należących do powoda, korzystali bowiem ze śmietnika na równi z pozostałymi członkami wspólnoty, a powód uchylając się od jego naprawy narażał tym samym ich na szkodę, jaka mogła wystąpić na skutek zawalenia się konstrukcji altany. Podobnie w przypadku podestów czy rynien. Naprawa altany i podestów na gruncie nie należącym do

wspólnoty, ale funkcjonalnie z nim związanym, było niezbędne z punktu widzenia zaspokojenia potrzeb mieszkańców budynku, ponieważ nagle doszło do znacznego pogorszenia stanu technicznego altany śmietnikowej i konieczna była natychmiastowa reakcja. Podobna sytuacja miała miejsce z podestami znajdującymi się przy wejściach na klatki schodowe do budynku. Zamieszkują tam osoby starsze, dla których zniszczone i popękane podesty, a stanowiły zagrożenie dla bezpieczeństwa, zdrowia oraz komfortu poruszania. Szkoda, jaka mogłaby powstać na zdrowiu osób korzystających ze zniszczonych podestów, byłaby nieporównywalnie wyższa niż koszt ich naprawy. Z kolei zepsute rynny tworzyły zacieki na elewacji budynku, tym samym narażając go na dodatkowe zniszczenia, a nadmienić należy, że budynek został wyremontowany, tj. ocieplony i otynkowany, zostały na to przeznaczone znaczne środki finansowe.

Znamienne było również to, iż nikt poza powodem nie kwestionował wydatkowania środków z funduszu remontowego na naprawę altany śmietnikowej, podestów i rynien, a same środki w kwocie łącznej 9.936 zł stanowi nieznaczną część kwoty zgromadzonej do 2017r. na koncie funduszu remontowego. Jak bowiem wynikało ze sprawozdania finansowego za 2017r. z tytułu zaliczki remontowej uzyskano kwotę 52.348,32 zł (pozycja remonty/ I. Przychody pkt. 2 – k. 12). Wskazać należy, że wykonanie remontu altany śmietnikowej posadowionej na terenie stanowiącym własność Miasta zostało wykonane z korzyścią dla wszystkich mieszkańców Wspólnoty, w tym również dla powoda, ponieważ koszt poniesiony został przez całą wspólnotę, nie zaś przez powoda będącego jedynym właścicielem gruntu.

Prace wykonane przez wspólnotę na rzecz naprawy altany śmietnikowej, podestów i rynien należy zakwalifikować do prac naprawczych z uwagi na ich nagły charakter i stosunkowo niski koszt w porównaniu do kosztu remontu który został przeprowadzony kilka lat wcześniej (lata 2014 – 2015). Te bieżące prace naprawcze mieściły się w planie gospodarczym na rok 2017 i jako takie nie stanowiły czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, wymagający podjęcia uchwały w przedmiocie wydatkowania środków finansowych.

Mając na względzie powyższe, na podstawie powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w sentencji.

SSO Eliza Nowicka - Skowrońska

ZARZĄDZENIE

(...)

SSO Eliza Nowicka - Skowrońska