

Sygn.akt IC 501/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2013r..

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący SSO Waldemar Kuś

•

Protokolant Karolina Kołodziejczyk

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2013r. w Świdnicy

sprawy z powództwa M. S.

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

o uchylenie uchwały

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 501/13

UZASADNIENIE

M. S.– po sprecyzowaniu żądania pozwu pismem z dnia 23 kwietnia 2013 roku – wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej położonej przy ulicy (...)w D.o uchylenie uchwały pozwanej nr (...) z dnia 10 stycznia 2013 roku, o wydanie orzeczenia mającego umożliwić jej spłatę w ratach po 50 zł miesięcznie należności przypadającej w ramach jej udziału w częściach wspólnych za remont dachu, a ponadto o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów procesu według norm przepisanych. Na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2013 roku, po doręczeniu jej odpisu pisma powódki z dnia 24 kwietnia 2013 roku, pozwana podtrzymała powyższe stanowisko , a ponadto wniosła o oddalenie wniosku o rozszerzenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana wspólnota mieszkaniowa położona jest w D.przy (...). Powódka jest członkiem tej wspólnoty, będąc właścicielem jednego z lokali.

Bezsporne

Pismem z dnia 16 kwietnia 2012 roku zarządca nieruchomości wspólnej pozwanej poinformował powódkę o wyznaczeniu terminu zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej na dzień 24 sierpnia 2012 roku, którego tematem miała być sprawa remontu dachu.

Dnia 24 sierpnia 2012 roku odbyło się zebranie właścicieli nieruchomości przy ul. (...) w D.. W jego toku dokonano wyboru oferty przedsiębiorstwa (...) na kwotę 52.000 zł oraz ustalono, iż wartość prac zostanie pokryta z konta remontowego pozwanej oraz jednorazowych wpłat na to konto dokonywanych przez właścicieli nieruchomości. Na dokonanie jednorazowej wpłaty nie wyraziła zgody powódka, wskazując iż przypadającą na nią część kosztów będzie uiszczala w ratach.

Następnie w dniu 30 sierpnia 2012 roku członkowie pozwanej podjęli uchwałę nr (...).

Zgodnie z:

- § 1 uchwały: właściciele lokali wyrazili zgodę na wykonanie remontu dachu z wymianą pokrycia dachowego na nieruchomości wspólnej położonej przy ul. (...);
- § 6 uchwały: upoważniono zarządcę nieruchomości do wydatkowania na poczet remontu środków zgromadzonych na koncie funduszu remontowego pozwanej, a w przypadku ich braku lub niewystarczającej ilości współwłaściciele zobowiązani zostali do wpłaty brakującej kwoty wyliczonej według procentowego udziału we współwłasności, w terminie określonym przez zarządcę.

Za podjęciem uchwały głosowali członkowie wspólnoty posiadający łącznie 91 % udziału w nieruchomości wspólnej, a przeciwko uchwale tylko powódka, którą oddając swój głos uczyniła na karcie do głosowania adnotację o treści: „słata tylko w ratach po 50 zł”.

Zarządca o podjęciu uchwały poinformował powódkę pismem z dnia 4 września 2012 roku.

Dowód:

- kopia zaproszenia na zebranie – k. 11
- protokół z zebrania właścicieli nieruchomości z dnia 24 sierpnia 2012 roku – k. 14
- zawiadomienie o podjęciu uchwały przez pozwaną – k. 12
- kopia uchwały nr 30 – k. 13

Powódka w pismach z dnia 28 sierpnia, 19 i 27 września, 10 grudnia 2012 roku powoływała się wobec zarządcy nieruchomości wspólnej na treść powyższej adnotacji, wnosząc najpierw o uzupełnienie treści uchwały nr (...) w sposób umożliwiający spłatę jej zobowiązania w kwocie po 50 zł miesięcznie, następnie, wskazując iż spłatę swojego udziału w kosztach remontu rozpocznie od stycznia 2013 roku.

Dowód:

- pisma powódki do strony pozwanej – k. 15 – 18v

Członkowie pozwanej w dniu 10 stycznia 2013 roku, w drodze indywidualnego zbierania głosów, podjęli uchwałę nr (...), zgodnie z którą nie wyrazili zgody powódce na spłatę należności za remont dachu w kwocie 4.680 zł, w ratach po 50 zł miesięcznie. O treści powyższej uchwały zarządca pozwanej poinformował M. S. pismem z dnia 10 stycznia 2013 roku.

Dowód:

- pismo pozwanej do powódki z dnia 10 stycznia 2013 roku – k. 20
- kopia uchwały nr (...) z 10 stycznia 2013 roku – k. 21

Ustaleń faktycznych Sąd dokonał w oparciu o kopie dokumentacji przedłożonej przez powódkę, której autentyczność nie była kwestionowana przez pozwaną. Jednocześnie pominięto pozostałe wnioski dowodowe stron, w tym o przesłuchanie świadków, gdyż nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo podlega oddaleniu.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do żądania uchylecia uchwały nr (...), należy wskazać, iż zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku, nr 80, poz. 903 z późn. zmianami) 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.

W ocenie Sądu brak jest podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały.

Powódka w pozwie wskazała, iż zaskarżona uchwała jest sprzeczna z przepisami prawa oraz narusza jej interes, gdyż została podjęta przez współwłaścicieli w oparciu o fałszywe informacje lansowane przez zarządcę o rzekomym niedotrzymywaniu przez nią zobowiązań finansowych wobec pozwanej, a zawartych w piśmie z dnia 10 stycznia 2013 roku.

Brak jest podstaw do przyjęcia, aby zaskarżona uchwała miała być sprzeczna z przepisami prawa. Powódka nie wskazała konkretnych uregulowań, które zostały naruszone przez pozwaną przy podejmowaniu uchwały. Dotyczy to zarówno samej treści uchwały, jak i trybu jej podejmowania. Zresztą na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2013 roku podała, iż formułując taki zarzut, nie miała na myśli konkretnych przepisów.

Nie można także zgodzić się ze stanowiskiem powódki, jakoby zaskarżona uchwała miała naruszać jej interes jako oparta na wskazanych przez nią fałszywych informacjach. Stanowisko pozwanej w tym zakresie nie jest jednoznaczne, gdyż jak wynika z treści pisma z dnia 10 stycznia 2013 roku podstawą podjęcia zaskarżanej uchwały miało być niewywiązanie się powódki z jej zobowiązania do uiszczenia w ratach od stycznia 2013 roku przypadającej na nią należności w kosztach remontu dachu. Z powyższego zdaje się wynikać, że początkowo członkowie pozwanej brali pod uwagę możliwości spłaty tej należności w ratach, jednak na skutek niedotrzymywania jednostronnych deklaracji powódki postawili nie wyrażać zgody na takie uiszczenie tych kosztów, czemu dali wyraz w zaskarżonej uchwale. Powódka z powyższego wywodzi, że uchwała ta została oparta na fałszywych informacjach o nieregulowaniu przez nią zobowiązań wobec wspólnoty mieszkaniowej. W ocenie Sądu nie ma jednak konieczności rozstrzygnięcia tego, czy kwestionowane twierdzenia pozwanej były prawdziwe, czy też nie, gdyż podjęcie uchwały nr (...) nie mogło naruszać interesu powódki. Należy wskazać, iż o naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Ponadto naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 sierpnia 2011 roku, I ACa 232/11, LEX nr 1120093). Żadna z tych okoliczności nie zachodzi w niniejszej sprawie. Przede wszystkim uchwała dotyczy wyrażenia zgody przez pozwaną na spłacanie przez powódkę jej udziału w kosztach naprawy dachu. Dotyczy zatem kwestii wydatków na remont nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 13 ust. 1 oraz art. 14 ustawy o własności lokali właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, a także obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Powódka obecnie nie kwestionuje wysokości jej udziału w kosztach remontu, a więc jednocześnie swojego obowiązku w tym zakresie, domagając się rozłożenia przypadającej na niej należności na raty z powodu jej obecnej sytuacji majątkowej. Brak uwzględnienia jej wniosku w tym zakresie nie oznacza naruszenia jej interesu, gdyż w tym przypadku nie chodzi o jej interes ekonomiczny rozumiany jako zdolność do partycypowania w kosztach zarządu. Interes właściciela lokalu wymagany do zaskarżania uchwały nie może wyrażać się w braku wymaganej przez powódkę zgody, gdyż nie

można pomijać tego, że wydatki na remonty zazwyczaj muszą być dokonywane na bieżąco, a więc udział członka wspólnoty musi być wniesiony w możliwie krótkim terminie, by nie zwiększać w ten sposób zobowiązań wspólnoty. Poza tym należy wskazać, iż nawet uchylenie zaskarżanej uchwały i tak nie miałyby dla powódki jakiegokolwiek znaczenia prawnego, gdyż nadal istniałoby jej zobowiązanie do pokrycia kosztów remontu w części, jaka na nią przypadła. Wylimitowanie uchwały z obrotu nie prowadziłoby do poprawy sytuacji powódki względem pozwanej, co także ma znaczenie przy ustalaniu, czy nastąpiło naruszenie jej interesu.

Powódka niezasadnie upatruje podstaw do uchylenia uchwały w konsekwentnym zastrzeganiu przez nią od zebrania w dniu 24 sierpnia 2013 roku tego, że przypadającą na nią część zobowiązania będzie uiszczala w ratach miesięcznych. Zaskarżenia takie, bez względu na to wobec kogo były formułowane i w jakiej formie, nie dają podstaw do przyjęcia, iż doszło pomiędzy powódką o pozostałymi właścicielami do zawarcia jakiejś umowy w tym zakresie. Do powstania umownego stosunku zobowiązaniowego wymagane jest złożenie zgodnych – także w formie dorozumianej (art. 60 k.c.) - oświadczeń woli stron. W rozpatrywanej sytuacji chodzi zatem o takie oświadczenia ze strony powódki i wspólnoty mieszkaniowej reprezentowanej przez zarząd, gdyż ta pierwsza swoje zobowiązanie posiada wobec wspólnoty, a nie pozostałych właścicieli lokali, którzy tworzą wspólnotę mieszkaniową stanowiącą odrębny od nich podmiot stosunków cywilnoprawnych (art. 33¹ § 1 k.c.). To, że pozwana, działając poprzez zarządcę nie wyrażała sprzeciwu wobec wskazanych zaskarżeń ze strony powódki, nie oznacza jeszcze, że w sposób dorozumiany wyraziła na to zgodę. Powyższe może świadczyć, tylko o tym, że zarządca zachował bierną postawę wobec takich zastrzeżeń, co nie jest wystarczające do przyjęcia, iż doszło już do zawarcia umowy na jaką wskazuje powódka (wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 29 stycznia 1993 r., I ACr 12/93, OSA 1993/6/42).

Niezasadne jest także żądanie sformułowane w piśmie powódki z dnia 23 kwietnia 2013 roku, a więc wydania orzeczenia mającego umożliwić jej spłatę w ratach po 50 zł miesięcznie należności przypadającej w ramach jej udziału w częściach wspólnych za remont dachu. Przede wszystkim brak jest podstaw prawnych do wydania orzeczenia o wskazanej treści w przypadku, gdy z żądaniem takim występuje dłużnik (w tym przypadku powódka). Powódka podstawy tego żądania upatruje właśnie w biernej postawie pozwanej wobec wskazanego powyżej zaskarżenia. Jak już wskazano, brak jest podstaw do przyjęcia, iż z takiej postawy mogą dla M. S. wyniknąć pozytywne skutki w postaci rozłożenia jej należności na raty przez nią żądane. Powódka powinna spełnić swoje zobowiązanie wobec pozwanej. Zgodnie z art. 320 k.p.c. w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie. Przepis ten jednak dotyczy sytuacji, gdy wierzyciel w procesie dochodzi spełnienia świadczenia.

Uwzględniając powyższe, orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu zasądzono od powódki na rzecz pozwanej tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 197 zł, w tym 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (punkt II sentencji wyroku).