

Sygn. akt IC 1925/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 marca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Waldemar Kuś

Protokolant: Justyna Malczyk

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2021 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółki (...) SA w B.

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

o uchylenie uchwały

I. uchyla uchwałę pozwanej wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w W. nr (...) (data wydruku 1 kwietnia 2019 r.), którą ustalono naliczanie zaliczek na poczet kosztów zarządu w równej wysokości od każdego lokalu;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda 1137 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1925/20

UZASADNIENIE

Powód Spółka (...) SA w B. wniósł żądanie przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W. uchylenia uchwały nr (...) z dnia 1 kwietnia 2019 roku z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali oraz o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota wносиła o oddalenie powództwa .

Na rozprawie członkowie zarządu pozwanej K. K. i R. P. zgodzili się z żądaniem uchylenia uchwały , podnosząc że nie mieli świadomości , że koszty zarządu nieruchomością wspólną muszą być rozliczane według wielkości udziałów.

Pełnomocnik pozwanej na rozprawie w dniu 18 marca 2021 r. oświadczył , że zgadza się na uchylenie uchwały .

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) częściowo na zebraniu w dniu 25 lutego 2019 r. i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów od dnia 25 lutego 2019 r.

Ustalono w niej miesięczne wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną przypadające na lokal . W ostatnim zdaniu § 1 zawarto stwierdzenie , że powyższe zaliczki będą naliczane od powierzchni użytkowej lokali .

Zgodnie z § 3 tej uchwały nowe zaliczki obowiązywać miały od 1 kwietnia 2019 r.

Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele mający 61,35 % udziałów , a przeciwko – jeden właściciel – powód , mający 38,65 % udziałów w nieruchomości wspólnej .

Ta uchwała została oznaczona datą wydruku z 25 lutego 2019 r.

Uchwała nr 2/2019 oznaczona datą wydruku z 1 kwietnia 2019 r. ma niemal identyczną treść , różniąc się zapisem ostatniego zdania § 1 , które brzmi : Powyższe zaliczki będą naliczane w równej wysokości od każdego lokalu .

7 marca 2019 r. uchwała przesłana została powodowej Spółce w celu oddania głosu w drodze indywidualnego zbierania głosów .

(dowód: odpis potwierdzenia nadania przesyłki poleconej – k. 42 , oryginały uchwał i kart do głosowania – złożone w kopercie) .

Pismem z 5 lipca 2019 r. zarządca pozwanej przesłał powódce 2 egzemplarze uchwały nr (...) . Zaznaczono w nim , że w trakcie zebrania w dniu 25 lutego 2019 r. sporządzono 2 egzemplarze uchwał nr (...) i nr (...) z uwagi na błąd w zapisie w § 1 uchwały dotyczący sposobu naliczania zaliczek , a do powódki trafiły wersje z błędem .

(dowód: odpis pisma – k. 13)

Członkowie zarządu pozwanej zaprzeczyli , by po 25 lutego 2019 r. odbyło się zebranie , podczas którego głosowano inną wersję uchwały nr (...) .

Wyrokiem z dnia 6 lutego 2020 r. powództwo zostało oddalone .

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu , po rozpoznaniu apelacji powódki , wyrokiem z dnia 15 września 2020 r. uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania apelacyjnego .

Sąd zważył co następuje:

Powództwo podlega uwzględnieniu .

Ustaień faktycznych w sprawie Sąd dokonał na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony . Sąd uznał za przyznany fakt wysłania powódce przez zarządcę pozwanej uchwały nr (...) podjętej na zebraniu w dniu 25 lutego 2019 r. i w drodze indywidualnego zbierania głosów , wraz z kartą do głosowania , ponieważ co do tego twierdzenia pozwanej zawartego w odpowiedzi na pozew strona powodowa nie wypowiedziała się . Jednocześnie z karty do głosowania nad tą uchwałą wynika , że powódka oddała głos przeciw .

Zgodnie z art. 23 ustawy o własności lokali głosowanie nad uchwałą wspólnoty mieszkaniowej może odbyć się na zebraniu , obiegami , czyli w drodze indywidualnego zbierania głosów lub systemem mieszanym , czyli częściowo na zebraniu , częściowo obiegami . Strona powodowa , domagając się uchylenia uchwały , oznaczyła ją jako nr (...) , podjętą 1 kwietnia 2019 r. (w samym żądaniu nie wpisano , zapewne omyłkowo , cyfry 2 przy oznaczeniu uchwały , ale z treści uzasadnienia pozwu i dokumentów doń załączonych wynika jednoznacznie , że chodzi o tak oznaczoną uchwałę) . Nie można jednoznacznie ustalić procesu podjęcia uchwały nr (...) z datą 1 kwietnia 2019 r. jako datą wydruku , ponieważ strony nie zaferowały jakichkolwiek dowodów w tym zakresie .

Z tej uchwały i zawartej na jej odwrocie karty do głosowania wynika , że została ona podjęta większością 61,05 % głosów , a więc skutecznie – w zgodzie z art. 23 u. o w. l.

Art. 12 ust. 2 cytowanej ustawy stanowi , że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem , a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali

w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali 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.

Przedmiotowa uchwała narusza nie tylko przepis art. 12 ust.2 ustawy , ale też interesy powódki .

Mając na uwadze powyższe ustalenia , orzeczono jak w pkt I wyroku oraz w pkt II na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 18 , 27 pkt 9 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych , w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 , w zw. z § 20 , 10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie .