

Sygn. akt I C 1719/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 01 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący SSO Dominika Romanowska

Protokolant Alina Dorosz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 czerwca 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa A. D. (1)

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

o uchylenie uchwał

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 180 zł tytułem kosztów procesu;

III. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu adw. A. M. kwotę 180 zł wraz z należnym podatkiem od towarów i usług VAT tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu.

Sygn. akt I C 1719/12

UZASADNIENIE

Powódka A. D. (1) wniosła o uchylenie następujących uchwał podjętych przez stronę pozwaną - Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...):

- numer (...) z 27 lipca 2012 r. w przedmiocie windykacji opłat z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną i opłat za dostarczane do lokalu mediów i opłat na fundusz remontowy w postępowaniu sądowym,
- numer (...) z 19 października 2006 r. w sprawie utworzenia funduszu remontowego,
- numer (...) z 8 października 2001 r. o powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną,
- numer (...) z 6 sierpnia 2012 r. w sprawie wykonania remontu i wykonania instalacji TV i SAT – montażu anteny zbiorczej,
- numer (...) z dnia 27 lutego 2008 r. o zmianie stawek opłat na fundusz remontowy,
- numer (...) z 6 sierpnia 2012 r. w sprawie wykonania remontu i naprawy stropodachu nad mieszkaniem (...),
- numer (...) z dnia 6 sierpnia 2012 r. w sprawie ustalenia wynagrodzenia za nadzór autorski dla zakładu prac projektowych,

- numer (...) z 23 października 2012 r. w sprawie upoważnienia zarządcy (...) Sp. z o.o. do reprezentowania wspólnoty przed sądami i organami egzekucyjnymi w sprawie remontu budynku.

W uzasadnieniu powódka podała, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), a pozwaną wspólnotę mieszkaniową tworzą właściciele 8 lokali mieszkalnych. Powódka podniosła szereg zarzutów dotyczących trybu podjęcia zaskarżonych uchwał, twierdząc, że nie była zawiadamiana o terminach zebrań, na których były podejmowane uchwały oraz nie otrzymała informacji o ich podjęciu. Powódka zakwestionowała także legalność obciążania jej zaliczkami na fundusz remontowy oraz prawidłowość czynności podejmowanych w tym zakresie przez pozwaną Wspólnotę. Twierdziła również, że planowane remonty naruszają jej konstytucyjne prawo własności i przekraczają zakres czynności zwykłego zarządu.

W piśmie procesowym z dnia 14 marca 2013 r. pełnomocnik powódki ustanowiony z urzędu podtrzymał w całości jej żądania zawarte w pozwie. Dodatkowo zarzucił uchwałom pozwanej Wspólnoty nr (...) naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną poprzez podjęcie decyzji godzącej w zasadę celowości, gospodarności i rzetelności. Taki sam zarzut został sformułowany z ostrożności procesowej w stosunku do uchwał nr (...), (...) i (...). W opinii powódki treść zaskarżonych uchwał stoi ponadto w sprzeczności z jej interesem ekonomicznym i narzuca jej obowiązki, którym nie jest w stanie sprostać. Powódka wskazała, że w szczególności uchwały nr (...) i (...) godzą w zasadę prawidłowego gospodarowania poprzez rozpoczęcie kosztownej inwestycji bez wyraźnej funkcjonalnej potrzeby. Podejmowanie decyzji wiążących się ze znacznymi kosztami dla wszystkich członków Wspólnoty powinno uwzględniać ich sytuację ekonomiczną, w szczególności możliwości pokrycia przez nich kosztów remontów. Powódka dodała, że uchwała nr (...) w sposób nieuzasadniony i zawyżony ustala wysokość wynagrodzenia za nadzór autorski dla firmy sprawującej nadzór autorski i tym samym narusza jej interes.

Odnosnie uchwał nr (...), (...), (...), (...) i (...) powódka podniosła, że ingerują one w sposób nieuprawniony w jej prawa jako właścicielki lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...).

W ocenie powódki nieprawidłowy był również tryb podejmowania spornych uchwał z uwagi na uchybienie zasadom w zakresie właściwego poinformowania jej o planowanych zebraniach Wspólnoty, uniemożliwiając jej tym samym przedstawienie jej krytycznego stanowiska. Powódka zarzuciła, że zebrania te były organizowane w godzinach porannych, co z góry zakładało niską frekwencję i uniemożliwiało większości członkom Wspólnoty uczestniczenie w nich. Takie działania prowadziły więc do obejścia przepisów i do ograniczenia istotnych uprawnień członków Wspólnoty do aktywnego udziału w tych zebraniach i podejmowania uchwał w podstawowym trybie. Konieczne wówczas było głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów, co z kolei uniemożliwiało konfrontację z pozostałymi członkami Wspólnoty i dyskusję na temat podejmowanych uchwał.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Podała, że (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. sprawuje zarząd w pozwanej Wspólnocie. Podstawę tego zarządu stanowi uchwała Wspólnoty nr (...) z dnia 08 października 2001 r. Strona pozwana zarzuciła, że powódka nie wskazała powyższemu zarządcy adresu do doręczeń, dlatego też wszelka korespondencja dla niej była kierowana na adres przy ulicy (...). Dodała, że zawiadomienie o wysokości opłaty za fundusz remontowy z dnia 30 września 2010 r. skierowane do powódki na powyższy adres, odebrała jej babcia K. S., która mieszka w lokalu nr (...). Pozwana podniosła dalej, że budynek położony przy ulicy (...) jest wpisany do rejestru zabytków, w związku z czym właściciele wyodrębnionych w nim lokali otrzymali od Rady Miejskiej W. dotację celową na dofinansowanie robót konserwatorskich, restauratorskich i budowlanych prowadzonych na nieruchomości w postaci remontu dachu i elewacji budynku w łącznej kwocie 441.219 zł. Następnie zarządca zawarł umowę dotacyjną z Gminą W., a na podstawie zaskarżonej uchwały remontowej podjętej przez stronę pozwaną został wyłoniony wykonawca przedmiotowego remontu. Strona pozwana wskazała, że remont ten został wykonany w całości z wyjątkiem wymiany okien i drzwi balkonowych w mieszkaniu powódki, która nie wyraziła na to zgody.

Strona pozwana podała, że powódka została członkiem Wspólnoty w dniu 16 czerwca 2010 r., gdyż wcześniej jej lokal mieszkalny stanowił własność jej babci K. S.. Z zaskarżonych uchwał podjętych przed 2010 r. wynika, że w ich

podejmowaniu uczestniczyła babcia powódki, która głosowała za ich przyjęciem i nie kwestionowała ich treści. W ocenie pozwanej powódka jest związana uchwałami Wspólnoty podjętymi przed nabyciem przez nią prawa do lokalu, gdyż nie zostały one zaskarżone przez właścicieli lokali i stały się prawomocne. Odnośnie pozostałych uchwała strona pozwana podniosła, że zostały one podjęte w sposób zgodny z prawem i nie naruszają interesu powódki oraz zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Pozwana Wspólnota wskazała, że w dniu 05 listopada 2010 r. zawarła z zarządcą firmą (...) Sp. z o.o. umowę o sposobie ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz o wysokości opłat za dostarczanie do lokalu świadczenia. W umowie tej powódka oświadczyła, że zapoznała się z treścią umowy powierzenia zarządu nieruchomością wspólną z dnia 08 października 2001 r. oraz otrzymała kserokopię tej umowy, z której wynika, że pozwana Wspólnota powierzyła zarząd nieruchomością wspólną Spółce (...).

Odnośnie uchwał nr (...), nr (...) i nr (...) z dnia 06 sierpnia 2012 r. pozwana Wspólnota podała, że zostały one podjęte częściowo na zebraniu Wspólnoty, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Sprawy wykonania koniecznego remontu instalacji TV&SAT, jak również remontu w postaci naprawy stropodachu nad mieszkaniem (...), objęte powyższymi uchwałami, zostały omówione na zebraniu w dniu 06 sierpnia 2012 r., na którym uczestniczyło sześciu właścicieli lokali. Pozwana wyjaśniła, że podjęcie przedmiotowych uchwał stało się konieczne, ponieważ w związku z remontem dachu i elewacji budynku zdemontowano indywidualne instalacje TV, a projekt przewidywał wykonanie jedynie masztu zbiorczej instalacji telewizyjnej i satelitarnej. Jeśli chodzi zaś o uchwałę nr (...), to w wyniku wizji lokalu (...) wykonanej przez architekta ustalono, że deskowanie oraz belki stropodachu są w złym stanie technicznym i konieczne jest podjęcie działań ratunkowych szczegółowo określonych w sporządzonym protokole wizji. Pozwana Wspólnota wskazała, że uchwała nr (...) została natomiast podjęta z uwagi na fakt, że wykonywany remont dachu i elewacji wymagał sprawowania nadzoru autorskiego w zakresie uzgadniania możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie. Konieczna była także bieżąca koordynacja robót, w tym prowadzenie uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Z tych względów konieczne było ustalenie przez Wspólnotę wynagrodzenia dla firmy sprawującej ten nadzór.

Strona pozwana wskazała także, iż podjęcie uchwały nr (...) było spowodowane zaleganiem przez powódkę z wpłatami na konto funduszu remontowego i koniecznością skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

W piśmie procesowym z 31 maja 2013 r. strona pozwana podtrzymała w całości swoje dotychczasowe stanowisko dodając, iż wszystkie zaskarżone uchwały zostały podjęte w interesie Wspólnoty Mieszkaniowej, a zatem również powódki. Remont przebudowy dachu i elewacji został wykonany, budynek przy ulicy (...) odzyskał swój pierwotny wygląd, a wartość nieruchomości zdecydowanie wzrosła. Okresowe kontrole stanu technicznego budynku wykonywane przez jego zarządcę wykazywały konieczność przeprowadzenia szeregu prac remontowych, w tym przede wszystkim wykonanie kapitalnego remontu balkonów czy wymiany pokrycia dachowego. Dzięki uzyskanej od Rady Miejskiej W. dotacji, koszt wykonania remontu dachu i elewacji przypadający na każdego mieszkańca uległ obniżeniu. Odnośnie trybu podejmowania uchwał strona pozwana wyjaśniła, że zarządca zawiadamia o zebraniach każdego z mieszkańców co najmniej tydzień przed terminem jego odbycia się. W zawiadomieniu podawany jest dzień, godzina, miejsce i porządek obrad. W sytuacji, gdy uchwały nie zostaną podjęte na zebraniu, ich podejmowanie kontynuowane jest w trybie indywidualnego zbierania głosów. Pozwana Wspólnota podkreśliła, że zaskarżone uchwały zostały podjęte zdecydowaną większością głosów i nie były kwestionowane przez pozostałych właścicieli. Ponadto uchwały nr (...), (...) i (...) zostały już wykonane, zaś pozostałe – ze względu na swój charakter – są realizowane.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 04 listopada 2002 r. babcia powódki K. S. nabyła od Gminy W. lokal mieszkalny położony we W. przy ulicy (...), o powierzchni użytkowej 57,26 m² wraz z udziałem wynoszącym 4,04% we wspólnych częściach budynku, dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...). Od tego momentu K. S. stała się członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...).

W dniu 16 czerwca 2010 r. K. S. darowała powyższy lokal mieszkalny wraz z przynależnymi do niego prawami swojej wnuczce - powódce A. D. (1), która stała się tym samym członkiem pozwanej Wspólnoty.

Dowód:

- akt notarialny z dnia 04 listopada 2002 r. Rep. A nr (...) k. 167-168,

- akt notarialny z dnia 16 czerwca 2010 r. Rep. A nr (...);

W dniu 08 października 2001 r. pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zmiany sposobu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, na mocy której zarząd ten został powierzony (...) Spółce z o.o. z siedzibą we W.. Sposób sprawowania zarządu określała odrębna umowa.

Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej, na którym podjęta została uchwała nr (...), byli obecni współwłaściciele reprezentujący 82,89% udziałów we współwłasności nieruchomości.

Dowód:

- uchwała nr (...) z dnia 08 października 2001 r. k. 158-159,

- akt notarialny z dnia 08 października 2001 r. Rep. A nr (...) k. 157,

- umowa powierzenia zarządu nieruchomością wspólną z dnia 08 października 2001 r. k. 160-164,

W dniu 19 października 2006 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia funduszu remontowego. Uchwała ta została podjęta częściowo na zebraniu ogółu właścicieli, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Na jej mocy postanowiono, że na poczet funduszu remontowego właściciele zobowiązują się dokonywać miesięcznych wpłat kwot po 0,30 zł/m² powierzchni danego lokalu. Uchwała została podjęta większością 95,7%.

W dniu 27 lutego 2008 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości wspólnej położonej we W. przy ulicy (...) podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zmiany wysokości opłat za fundusz remontowy. Na mocy tej uchwały kwota przeznaczona na fundusz remontowy wzrosła do 0,80 zł/m². Uchwała została podjęta większością 82,89%.

Za podjęciem powyższych uchwał głosowała także babcia powódki K. S., będąca wówczas właścicielką mieszkania nr (...) i członkiem pozwanej Wspólnoty.

Dowód:

- uchwała nr (...) z dnia 19 października 2006 r. k. 25,

- uchwała nr (...) z dnia 27 lutego 2008 r. k. 24,

W dniu 05 listopada 2010 r. powódka A. D. (1) zawarła z (...) Sp. z o.o. we W. umowę o sposobie ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz o wysokości opłat za dostarczanie do lokalu świadczenia. Umowa ta określała szczegółowe zasady ponoszenia przez powódkę jako właścicielkę lokalu nr (...) wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz wysokości opłat za dostarczane do tego lokalu świadczenia. W § 9 umowy powódka oświadczyła, że zapoznała się z treścią umowy powierzenia zarządu nieruchomością wspólną z dnia 08 października 2001 r. i otrzymała jej kserokopię.

Dowód:

- umowa z dnia 05 listopada 2010 r. k. 165,

Uchwałą nr (...) Rady Miejskiej W. z dnia 12 stycznia 2012 r., właścicielom lokali wyodrębnionych nieruchomości położonej przy ulicy (...) we W. została przyznana dotacja celowa w wysokości 441 219 zł na wykonanie remontu dachu i elewacji budynku. Pozostały koszt remontu stanowiący 30% udziału w całkowitych kosztach zadania przypadający na właścicieli lokali wyodrębnionych wynosił 189 094,78 zł.

Dowód:

- uchwała nr (...) Rady Miejskiej W. z dnia 12 stycznia 2012 r. k. 192-193,
- pismo z dnia 18 stycznia 2012 r. k. 194,
- umowa z dnia 27 marca 2012 r. k. 195-197,

W dniu 27 lipca 2012 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie windykacji opłat należnych od właściciela lokalu, z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną i z tytułu opłat za dostarczane do lokalu media oraz należnych opłat z tytułu funduszu remontowego w postępowaniu egzekucyjnym. Na mocy tej uchwały właściciele lokali udzielili zarządcy nieruchomości (...) Sp. z o.o. pełnomocnictwa do skierowania sprawy o zapłatę na drogę postępowania sądowego w stosunku do powódki A. D. (1), zalegającej w opłatach i kosztach wymienionych w tytule uchwały. Uchwała została podjęta większością 95,96% udziałów, w trybie indywidualnego zbierania głosów rozpoczętego w dniu 27 lipca 2012 r. Kserokopia tej uchwały została wysłana do powódki listem poleconym w dniu 19 września 2012 r.

Podjęcie powyższej uchwały wynikało z faktu zalegania przez powódkę z wpłatami na konto funduszu remontowego i koniecznością skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Wezwanie do zapłaty skierowane do powódki zostało wysłane na jej adres zamieszkania w Niemczech, jednak nie zostało przez nią odebrane.

Dowód:

- uchwała nr (...) z dnia 27 lipca 2012 r. k. 189,
- wydruk z kartoteki finansowej dotyczący powódki k. 191,
- wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania k. 166,
- pismo z 28 sierpnia 2012 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 265-266,

W dniu 06 sierpnia 2012 r. odbyło się zebranie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, w którym uczestniczyło sześciu z dziewięciu właścicieli lokali położonych w budynku przy ulicy (...) we W.. Powódka A. D. (1) nie była obecna.

Na zebraniu zostały podjęte następujące uchwały:

- nr (...) w sprawie wykonania remontu polegającego na naprawie stropodachu nad mieszkaniem nr 10a, za którą głosowało 86,25%. Koszt robót miał zostać pokryty przez właścicieli lokali do wysokości posiadanych udziałów, a jego wysokość została określona w kosztorysie ofertowym. Konieczność wykonania powyższego remontu wynikała w trakcie prac remontowych dachu wykonywanych po uzyskaniu dotacji celowej od Gminy W., kiedy to okazało się, że doszło do uszkodzenia pokrycia z papy oraz do zbutwienia deskowania i belek stropodachu nad łazienką lokalu mieszkalnego nr (...). O przyczynach i potrzebie wykonania wskazanego remontu poinformował właścicieli uczestniczący w zebraniu inspektor ds. nadzoru prac budowlanych C. K.. Powódka otrzymała kserokopię tej uchwały w dniu 12 listopada 2012 r.;
- nr (...) w sprawie wykonania instalacji TV&SAT. Uchwała ta została częściowo podjęta na zebraniu w dniu 06 sierpnia 2012 r., a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Wykonanie remontu objętego przedmiotową uchwałą stało się konieczne ze względu na projekt dotyczący remontu dachu budynku i jego elewacji, który zakładał

jedynie montaż masztu zbiorczej instalacji telewizyjnej i satelitarnej. Dlatego też niezbędne było zdemontowanie indywidualnych instalacji telewizyjnych i zamontowanie zbiorczej instalacji TV&SAT. Wartość prac remontowych – uszczegółowiona kosztorysem ofertowym – została określona na 5 400 zł. Koszt tych robót miał zostać pokryty przez właścicieli lokali do wysokości posiadanych przez nich udziałów. Za uchwałą głosowało 75,13%, przeciwko zaś 13,20%. Uchwała ta została wykonana w całości. Powódka otrzymała kserokopię tej uchwały w dniu 30 października 2012 r.;

- nr (...) w sprawie ustalenia wynagrodzenia za nadzór autorski dla Zakładu Prac (...) J. S. z siedzibą we W. za bieżącą koordynację robót związanych z realizacją projektu architektoniczno – budowlanego remontu dachu i elewacji wraz z wymianą stolarki okiennej budynku przy ulicy (...) we W. oraz ustalanie bieżących zmian w projekcie. Wysokość wynagrodzenia została określona na kwotę 5 338,20 zł. Uchwałą podjęto większością 95,96% udziałów i została ona wykonana w całości. Powódka otrzymała kserokopię tej uchwały w dniu 12 listopada 2012 r.

Dowód:

- lista obecności z dnia 06 sierpnia 2012 r. k. 174,
- protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 06 sierpnia 2012 r. k. 175,
- kosztorys ofertowy k. 400-405,
- uchwała nr (...) z dnia 06 sierpnia 2012 r. k. 187,
- uchwała nr (...) z dnia 06 sierpnia 2012 r. k. 95,
- uchwała nr (...) z dnia 06 sierpnia 2012 r. k. 179,
- oferta na pełnienie nadzoru autorskiego k. 181,
- protokół z wizji lokalnej na budynku z dnia 11 lutego 2012 r. k. 186,
- pisma z dnia 06 listopada i 12 października 2012 r. k. 176-177, 188,
- zeznania świadka A. P., elektroniczny protokół rozprawy z dnia 09 stycznia 2014 r., czas: 00:05:27-00:12:36, k. 364,
- zeznania świadka M. D., elektroniczny protokół rozprawy z dnia 28 sierpnia 2013 r., czas: 01:11:02-01:36:30, k. 332,
- zeznania świadka T. W., elektroniczny protokół rozprawy z dnia 09 października 2013 r., czas: 00:02:49-00:15:30, k. 343,
- zeznania świadka C. K., elektroniczny protokół rozprawy z dnia 17 lipca 2013 r., czas: 01:01:45-01:18:45, k. 316,

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła również uchwałę nr (...) w sprawie upoważnienia zarządcy (...) Sp. z o.o. do reprezentowania Wspólnoty przed sądami powszechnymi wszelkich instancji oraz przed organami egzekucyjnymi w sprawie wykonania remontu budynku Wspólnoty Mieszkaniowej, określonego uchwałą nr (...).

Uchwała została podjęta większością 69,14% udziałów, w drodze indywidualnego zbierania głosów rozpoczętego w dniu 23 października 2012 r. Powódka otrzymała kserokopię tej uchwały w dniu 12 listopada 2012 r.

Dowód:

- uchwała nr (...) z dnia 23 października 2012 r. k. 190,
- pismo z dnia 06 listopada 2012 r. k. 188,

Zarządca pozwanej Wspólnoty zawiadamia właścicieli lokali położonych w budynku przy ulicy (...) we W. o zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej na piśmie, przynajmniej tydzień przed terminem planowanego zebrania. Zawiadomienia

wkładane są do skrzynek pocztowych właścicieli, dostarczane przez dozorczynię osobiście za potwierdzeniem odbioru, wysyłane pocztą, jak również drogą mailową w sytuacji, gdy właściciel wskaże zarządcy taką możliwość. W zawiadomieniu podawany jest dzień, godzina i miejsce spotkania oraz porządek obrad. W sytuacji, gdy dany członek Wspólnoty nie może pojawić się na zebraniu, może udzielić określonej osobie pełnomocnictwa do reprezentowania go i głosowania w jego imieniu.

Na zebraniu omawiane są projekty poszczególnych uchwał, które przedstawiane są w trakcie spotkania członkom Wspólnoty i które objęte są porządkiem obrad.

Kserokopie podjętych uchwał doręczane są członkom Wspólnoty.

Dowód:

- pismo z dnia 28 sierpnia 2012 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 265-266,
- zawiadomienie o zebraniu Wspólnoty mieszkaniowej z dnia 25 lipca 2012 r. k. 172-173,
- protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 06 sierpnia 2012 r. k. 175,
- pisma z dnia 12 października 2012 r. i z 06 listopada 2012 r. k. 176-177, 188,
- zeznania świadka A. P., elektroniczny protokół rozprawy z dnia 09 stycznia 2014 r., czas: 00:05:27-00:12:36, k. 364,
- zeznania świadka M. P., elektroniczny protokół rozprawy z dnia 09 stycznia 2014 r., czas: 00:02:35-00:05:12, k. 363
- zeznania świadka M. D., elektroniczny protokół rozprawy z dnia 28 sierpnia 2013 r., czas: 01:11:02-01:36:30, k. 332,
- zeznania świadka T. W., elektroniczny protokół rozprawy z dnia 09 października 2013 r., czas: 00:02:49-00:15:30, k. 343,
- zeznania świadka L. G., elektroniczny protokół rozprawy z dnia 17 lipca 2013 r., czas: 00:18:59-00:29:15, k. 316,
- zeznania świadka J. W., elektroniczny protokół rozprawy z dnia 09 października 2013 r., czas: 00:40:06-01:01:18, k. 316,
- zeznania świadka S. G., elektroniczny protokół rozprawy z dnia 28 sierpnia 2013 r., czas: 00:04:42-00:26:55, k. 332.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...) okazało się bezzasadne.

Stan faktyczny niniejszej sprawy Sąd ustalił w oparciu o dokumenty zaoferowane przez obie strony, których prawdziwości i rzetelności żadna z nich nie kwestionowała, jak również na podstawie zeznań świadków A. P., M. P., M. D., T. W., L. G., J. W., S. G. i C. K.. Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne, bowiem są one jasne i logiczne, mają walor spójności wewnętrznej i wzajemnej zgodności, a nadto korespondują ze zgromadzonymi w sprawie dokumentami.

W myśl art. 25 § 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t.), , właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub z umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo o uchylenie uchwały może być skutecznie wniesione w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały, a w przypadku uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów – w terminie 6 tygodni od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały. Termin ten jest terminem zawitym, toteż wniesienie powództwa o uchylenie uchwały po

terminie nie może być skuteczne, a po upływie tego terminu prawo do zaskarżenia uchwały wygasa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11 lipca 2003 r., I ACa 8/03, M.Prawn. 2006, nr 20, poz. 1115).

Z powyższego wynika, iż powództwo o uchylenie uchwały zostanie rozpoznane, jeżeli zostaną spełnione łącznie dwa warunki tj. zachowanie terminu do jego wniesienia oraz rzeczywiste oparcie go na jednej z wymienionych w ust. 1 przesłanek ustawowych.

Istotna jest jednak w realiach rozpoznawanej sprawy także okoliczność, iż obowiązująca uchwała właścicieli lokali podlega wykonaniu i nie mogą jej już później skutecznie kwestionować pojedynczy właściciele, także tacy, którzy w chwili jej podejmowania nie wchodzili jeszcze w skład danej wspólnoty mieszkaniowej. W wyroku z dnia 27 stycznia 2010 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w G. (II SA/Go 906/09, LEX nr 601238) stwierdził, iż „oświadczenie woli członka wspólnoty nie niweczy skutków ważnej uchwały podjętej przez wspólnotę mieszkaniową. Tym bardziej oświadczenie woli tego członka, który wstąpił do wspólnoty po dniu podjęcia uchwały. Przemawiają za tym korporacyjny charakter wyrażenia woli przez członków wspólnoty oraz zasada praw nabytych i ochrony osób trzecich, których dotyczy przedmiot uchwały oraz zasada sukcesji praw i obowiązków wynikających z nabycia rzeczy”. Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy należy uznać, iż powódka A. D. (1) nie posiada legitymacji czynnej do zaskarżania uchwał nr: (...) z 08 października 2001 r., (...) z 19 października 2006 r. i (...) z 27 lutego 2008 r. W przypadku uchwały nr (...) ani powódka, ani jej babcia K. S. nie były w momencie jej podejmowania członkami pozwanej Wspólnoty. Jak wynika bowiem z dokonanych przez Sąd ustaleń, babcia powódki kupiła sporny lokal od Gminy W. dopiero 04 listopada 2002 r. Odnosnie zaś uchwał nr (...) i (...), to członkiem pozwanej Wspólnoty była w momencie ich podejmowania K. S., a nie powódka, która dopiero 16 czerwca 2010 r. otrzymała od swojej babci w drodze darowizny lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ulicy (...) we W.. Nadmienić w tym miejscu wypada, że K. S. brała udział w głosowaniu nad uchwałami nr (...) i (...), oddając w obu przypadkach głos „za”. Nadto obie omawiane uchwały zostały podjęte przeważającą większością głosów – odpowiednio 95,7% i 82,89% i nie zostały wówczas zaskarżone przez żadnego z właścicieli.

Odnosnie pozostałych uchwał, tj. nr (...), (...), (...), (...) i (...) Sąd stwierdził, iż powódka dotrzymała terminu do wniesienia powództwa o ich uchylenie. Nie została jednak w ocenie Sądu spełniona druga przesłanka warunkująca uwzględnienie takiego powództwa w postaci rzeczywistego oparcia go na jednej z wymienionych w ust. 1 przesłanek ustawowych.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż Sąd nie dopatrył się żadnych naruszeń w procesie podejmowania zaskarżonej uchwały. Należy pamiętać, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Pogląd taki jest ugruntowany zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie. Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Komentowany przepis wymaga, by to zarząd zbierał głosy pod uchwałą podejmowaną w drodze indywidualnego zbierania głosów. Jeśli jednak zamiast wybrać zarząd właściciele lokali powierzyli zarząd zarządcy na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, to zgodnie z art. 33 tej ustawy głosy te może także zbierać ten zarządca (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2009 r., V CSK 258/08, LEX nr 490428). W pozwanej Wspólnocie zbieraniem głosów zajmowała się M. D., pełniąca funkcję administratora u zarządcy Wspólnoty. Jak wynika nadto z zeznań świadków A. P., M. P., T. W., L. G., J. W. i S. G., zarządca zawsze zawiadamiał pisemnie właścicieli lokali o mającym się odbyć zebraniu – bądź przez wrzucenie zawiadomienia do skrzynki na listy, bądź przez doręczenie do za pośrednictwem dozorczyń lub poczty. Z zeznań świadka A. P. wynika również, iż w sytuacji, gdy dany członek Wspólnoty zgłosił taką możliwość, był zawiadamiany o spotkaniach drogą mailową. Wskazani świadkowie podali także, iż zarządca doręczał im kserokopie podjętych uchwał. Omawiane zeznania Sąd uznał za wiarygodne i rzetelne, tym bardziej, iż znajdują one potwierdzenie w dowodach z dokumentów w postaci pism Prywatnego Zarządu Mieszkaniami Sp. z o.o. informujących właścicieli lokali o treści podjętych uchwał.

Odnosząc się natomiast do twierdzeń powódki, iż zarządca pozwanej Wspólnoty nie doręczał jej zawiadomień o terminach zebrań oraz innej korespondencji na wskazany przez nią adres w Niemczech, Sąd uznał, iż są one głosowe

i bezpodstawne. To bowiem na powódce, zgodnie z regułą wynikającą z art. 6 k.c. spoczywał ciężar wykazania, że złożyła u zarządcy stosowne oświadczenie o zmianie adresu korespondencyjnego. Nadto pozwana Wspólnota załączyła do akt pismo stanowiące wezwanie powódki do zapłaty, wysłane listem poleconym na jej adres w Niemczech, którego powódka jednak nie odebrała. Niezależnie od powyższego, w tym miejscu należy powołać wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r. (IV CKN 1351/00, OSNC 2004, nr 3, poz. 40), w którym orzekł, że niezawiadomienie członka wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylenia przez sąd uchwały, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść.

Jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego, uchwały nr (...), (...), (...), (...) i (...) zostały podjęte większością głosów: odpowiednio - 95,96%, 86,25%, 75,13%, 95,96% i 69,14%. Nawet więc gdyby powódka zdołała wykazać, iż nie została prawidłowo zawiadomiona o dacie spotkania, to biorąc pod wielkość jej udziału w części wspólnej nieruchomości, wynoszący 4,04%, nie sposób uznać, że gdyby oddała swój głos „przeciw” powyższym uchwałom, to nie zostałyby one podjęte. Zaskarżone uchwały zostały nadto podjęte w sposób prawidłowy, zgodny z treścią art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, wymaganą większością głosów, liczoną według wielkości udziałów. Podkreślenia jednocześnie wymaga, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności. Istotne jest to, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu, osiągnięty został cel, którego realizacji one służą (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 stycznia 2006 r., I ACa 1152/05, LEX nr 186493).

Jeśli chodzi natomiast o podnoszoną przez powódkę niemożność uczestniczenia w zebraniach ze względu na wyznaczanie ich przez zarządcę w godzinach porannych lub w okresie wakacyjnym, to w pierwszej kolejności trzeba podkreślić, iż powódka jest osobą niepracującą, zajmującą się wychowaniem małoletniej córki. Sąd nie widzi więc żadnego związku pomiędzy jej sytuacją osobistą a podnoszonymi zarzutami odnoszącymi się do godzin wyznaczanych na spotkania. Warto także zwrócić uwagę na fakt, iż w zebraniu członków Wspólnoty w dniu 06 sierpnia 2012 r. uczestniczyło aż sześciu z dziewięciu właścicieli lokali, mimo iż zebranie odbyło się w okresie wakacji i o godzinie 08.30 rano. Nadto jak wynika z aktu notarialnego stanowiącego umowę darowizny, powódka A. D. (1) ustanowiła na rzecz swojej babci K. S. dożywotnią służebność mieszkania w lokalu nr (...). W razie więc nieobecności powódki w kraju lub niemożności stawienia się przez nią na określonym zebraniu z innych przyczyn, mogła ona udzielić swojej babci pełnomocnictwa do reprezentowania jej i głosowania w jej imieniu, co było często praktykowane przez innych właścicieli.

Powódka zarzuciła ponadto zaskarżanym uchwałom naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną poprzez podjęcie decyzji godzącej w zasadę celowości, gospodarności i rzetelności. Możliwość podniesienia takiego zarzutu koresponduje z głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych i celem samej ustawy, jakim jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie. Ponieważ celowi temu służy prawidłowe zarządzanie nieruchomością, poprzez wprowadzenie możliwości zaskarżenia uchwały z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządu, ustawodawca umożliwia każdemu z właścicieli dyscyplinowanie pozostałych właścicieli lokali, gdyby postanowili oni zaniechać czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym albo postanowili wstrzymać się od ponoszenia niezbędnych kosztów itp.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy Sąd uznał, iż powódka nie wykazała, aby zaskarżone uchwały naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interes powódki, jako właściciela lokalu.

W odniesieniu do uchwały nr (...) z dnia 06 sierpnia 2012 r. w sprawie wykonania remontu stropodachu, zgromadzony w sprawie materiał dowody wykazał, iż jej podjęcie było konieczne ze względu na bezpieczeństwo lokatorów i utrzymanie budynku przy ulicy (...) w należyтым stanie technicznym. Dzięki dotacji uzyskanej od Rady Miejskiej W., pozwana Wspólnota rozpoczęła remont dachu budynku oraz jego elewacji. W trakcie prowadzonych prac okazało się, że doszło do uszkodzenia pokrycia z papy oraz do zbutwienia deskowania i belek stropodachu nad łazienką lokalu mieszkalnego nr (...), co było spowodowane nieskutecznymi dotychczas naprawami pokrycia dachowego z papy. O

wszystkich przyczynach, a także potrzebie wykonania wskazanego remontu poinformował właścicieli uczestniczący w zebraniu inspektor ds. nadzoru prac budowlanych C. K.. Nie sposób przy tym zgodzić się z argumentami powódki, iż część dachu znajdująca się nad mieszkaniem (...) nie stanowiła części wspólnej nieruchomości, a własność jedynie właścicieli tego lokalu. Powódka nie wykazała także, aby konieczność naprawy tej części stropodachu była wynikiem pożaru mającego miejsce w listopadzie 2011 r. i aby do pożaru tego doszło z winy właścicieli lokalu (...). Z tych względów podjęcie omawianej uchwały było zdaniem Sądu niezbędne i celowe i nie naruszało zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością. Istotna jest również okoliczność, że uchwała ta została w całości wykonana.

Uchwała nr (...) z dnia 06 sierpnia 2012 r. w sprawie wykonania remontów - instancji TV&SAT także nie narusza w ocenie Sądu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością. Jak już była o tym mowa, uchwała ta została podjęta znaczną większością głosów, a konieczność wykonania przedmiotowego remontu polegającego na zdemontowaniu anten indywidualnych i zamontowaniu jednej zbiorczej anteny, została omówiona na zebraniu członków Wspólnoty przez inspektora ds. elektrycznych. Jak wynika z materiału dowodowego, w tym z zeznań świadka C. K., projekt remontu dachu i elewacji budynku zakładał montaż masztu antenowego oraz skrzynki i orurowania pod przewody dla zbiorczej instalacji kablowej TV&SAT na klatce schodowej, co powodowało konieczność zamontowania odpowiedniej instalacji. Za jej wykonaniem opowiedziała się większość właścicieli mieszkań, a przy równoczesnym braku podstaw do stwierdzenia, iż uchwała ta narusza prawo czy interesy lokatorów, zarzuty powódki w zakresie tejże uchwały nie zasługiwały na uwzględnienie. Ponadto również ta uchwała została już w całości wykonana.

Sąd nie stwierdził również jakiegokolwiek naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną w odniesieniu do uchwały nr (...) z dnia 06 sierpnia 2012 r. w sprawie ustalenia wynagrodzenia za nadzór autorski dla Zakładu Prac (...) J. S., która została podjęta większością 95,96% udziałów. Bezsporny w niniejszej sprawie był fakt wykonywania remontu dachu i elewacji budynku przy ulicy (...) we W. ze środków finansowych pochodzących w przeważającym zakresie z dotacji Gminy W. oraz okoliczność, iż budynek ten jest wpisany do rejestru zabytków. Mając więc na uwadze, że nadzór autorski na realizacją remontu był w tym przypadku wymagany, a także podjęcie przedmiotowej uchwały przeważającą większością głosów oraz fakt jej wykonania w całości, zarzuty powódki należało uznać za bezzasadne.

Sąd nie znalazł żadnych podstaw do uchylenia uchwały nr (...) z 27 lipca 2012 r. w sprawie windykacji opłat należnych od właściciela lokalu (nr (...)) z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną i z tytułu opłat za dostarczane do lokalu media oraz należnych opłat z tytułu funduszu remontowego w postępowaniu sadowym i egzekucyjnym. W pozwie powódka sama przyznała, że nie wpłacała należności na fundusz remontowy od kwietnia 2012 r. Nie można więc uznać, iż treść tej uchwały ingeruje w jej prawa jako właścicielki lokalu. Strona pozwana wykazała, że powódka zalega z opłatami za fundusz remontowy, wezwanie do zapłaty okazało się bezskuteczne, a tym samym pozwana Wspólnota zdecydowała się wystąpić przeciwko powódce na drogę postępowania sądowego i udzielić w tym zakresie pełnomocnictwa swojemu zarządcy. Zaznaczyć przy tym trzeba, że uchwała nr (...) została podjęta większością 95,96% udziałów, przy braku głosów przeciw uchwale. Natomiast kwestia zasadności powództwa o zapłatę przeciwko powódce jest przedmiotem rozpoznania i rozstrzygnięcia w odrębnym postępowaniu sądowym. Podkreślić także należy, iż Sąd rozpoznający niniejszą sprawę oceniał treść konkretnych, zaskarżonych uchwał. Uchwała nr (...) dotyczyła wyłącznie udzielenia pełnomocnictwa zarządcy (...) Sp. z o.o. do skierowania sprawy o zapłatę przeciwko A. D. (1) o do sądu. Dlatego też tutejszy Sąd nie zajmował się kwestią zasadności nałożenia na członków Wspólnoty określonych opłat z tytułu funduszu remontowego. Jak już natomiast była mowa, uchwały nr (...) i (...) dotyczące utworzenia tego funduszu, a następnie jego podwyższenia, nie mogły zostać skutecznie przez powódkę zaskarżone, gdyż w momencie ich podejmowania nie była ona jeszcze członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Bezzasadne okazały się także zarzuty powódki dotyczące uchwały nr (...) z dnia 23 października 2012 r. w sprawie upoważnienia zarządcy do reprezentowania Wspólnoty przed sądami w sprawie wykonania remontu objętego uchwałą nr (...). Również ta uchwała została podjęta większością udziałów (69,14%), a powódka nie przedstawiła żadnych racjonalnych argumentów, które świadczyłyby, iż uchwała ta narusza jej interes lub zasady prawidłowego zarządu nieruchomością.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, iż powództwo jako bezzasadne podlega w całości oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie I sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd oparł na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić koszty procesu poniesione przez przeciwnika. Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez radcę prawnego zalicza się wynagrodzenie, jednakże nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego radcy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony (art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.)

W skład poniesionych przez stronę pozwaną kosztów procesu wchodzi wyłącznie wynikająca z § 10 pkt 1 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 – mająca per analogiam zastosowanie w sprawach o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej - stawka minimalna za prowadzenie sprawy w kwocie 180 zł. W związku z powyższym, na podstawie przywołanych wyżej przepisów, Sąd zasądził w punkcie II sentencji wyroku od powódki A. D. (1) – jako przegrywającej sprawę – na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej powyższą kwotę tytułem zwrotu kosztów procesu.

Mając na względzie, że w toku procesu powódka korzystała z pomocy pełnomocnika z urzędu, Sąd przyznał adwokat A. M. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 180 zł wraz z należnym podatkiem VAT tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu.