

**Sygn. akt: I C 232/14**

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

|                 |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|
| Przewodniczący: | SSO Maria Matyja                    |
| Protokolant:    | p. o. sekr. sądowy Natalia Anielska |

po rozpoznaniu w dniu 1 grudnia 2014 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **S. S.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w R.**

### **o uchylenie uchwały**

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda S. S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w R. kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Powód S. S. w pozwie wniesionym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w R. domagał się uchylenia uchwały Nr (...) z dnia (...) w sprawie powołania w skład Zarządu Wspólnoty W. N. (1) i powierzenia mu obowiązków Prezesa Zarządu tej Wspólnoty.

Domagał się też nakazanie pozwanej Wspólnocie podjęcia uchwały w sprawie parkowania samochodów przed nieruchomością wspólną oraz uchwały w przedmiocie zamykania drzwi wejściowych, w taki sposób, aby mógł on być kontrolowany przez właścicieli.

W uzasadnieniu żądania uchylenia uchwały Nr (...) powód podał, że Prezes W. N. (1) nie ma licencji zarządcy nieruchomości.

Natomiast uzasadniając nakazanie pozwanej podjęcia uchwały w przedmiocie parkowania samochodów uzasadniał to faktem parkowania pod budynkiem samochodów przez osoby nie będące jego mieszkańcami. Konieczność natomiast podjęcia uchwały dotyczącej zamykania drzwi uzasadniał, tym że do budynku wchodziły osoby, które propagują swoje idee lub próbujące wyłudzić pieniądze.

Zarządzeniem z dnia 27 maja 2014 r. roszczenia powoda dotyczące rozporządzania rzeczą wspólną zostały wyłączone do odrębnego postępowania nieprocesowego i przekazane Sądowi Rejonowemu w Giżycku.

(zarządzenie k 17)

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w R. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz należnych kosztów procesu.

W pierwszej kolejności podniosła, że termin do zaskarżenia uchwał (...)z dnia (...). upłynął w dniu (...)

Zdaniem pozwanej argument powoda, iż Prezes Zarządu pozwanej Wspólnoty nie posiada licencji Zarządcy (...) jest chybiony, nie dotyczy on bowiem sprawowania funkcji członka Zarządu Wspólnoty. Wskazał też, że powód głosował za zaskarżoną uchwałą.

### **Sąd Okręgowy ustalił co następuje:**

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w R. jest tzw. „dużą wspólnotą” w której jest wyodrębnionych 22 lokali mieszkalnych.

(lista właścicieli k 19)

W dniu (...). odbyło się zebranie właścicieli w którym uczestniczyło (...)właścicieli i na którym została podjęta uchwała Nr (...)dotycząca powołania w skład Zarządu Wspólnoty W. N. (1), wraz z powierzeniem mu obowiązku Prezesa Zarządu.Za uchwałą tą głosowało (...) właścicieli, między innymi i powód.

Uchwałą tą też ustalono miesięczne wynagrodzenie W. N. (2) w kwocie 500,-zł miesięcznie.

Jednocześnie na tym zebraniu ustalony został zakres obowiązków Prezesa Zarządu W. N. (1) w zakresie utrzymania czystości nieruchomości wspólnej i wokół tej nieruchomości, a stanowiący załącznik do podjętej uchwały. .

(uchwała k 14 i to samo k 40, lista właścicieli obecnych na zebraniu k 41, załącznik do uchwały k 42)

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Powyższy stan faktyczny ustalony został w oparciu o znajdujące się aktach sprawy dokumenty, w szczególności uchwałę nr (...)wraz załącznikiem, listę właścicieli głosujących za uchwałą, oraz listę właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. Autentyczności tych dokumentów strony nie kwestionowały i nie wzbudziły one również uzasadnionych wątpliwości sądu orzekającego.

Na wstępie rozważań odnieść się należy, do podniesionego przez pozwaną Wspólnotę kwestii zachowania przez powoda terminu do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) powództwo właściciela lokalu o uchylenie uchwały może być wytoczone 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 (zob. wyrok SA w Katowicach z dnia 11.07.2003, I Aca 8/03, M. Prawn. 2006/20/1115). Początek biegu terminu zaskarżenia różni się zatem w zależności od sposobu podjęcia uchwały, która w myśl art. 23 ust. 1 może zostać uchwalona w trzech różnych trybach: na zebraniu członków wspólnoty, w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd bądź jako wynik głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. W pierwszym przypadku 6 tygodniowy termin na zaskarżenie liczony jest od dnia podjęcia uchwały, czyli od dnia, w którym odbyło się zebranie. W dwóch kolejnych sytuacjach wskazany termin biegnie dopiero od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści podjętej uchwały. Twierdzenia tego nie zmienia fakt, iż w trybie mieszanym zaskarżona uchwała jest objęta harmonogramem obrad zebrania członków wspólnoty i poddana pod głosowanie w trakcie tegoż zebrania. Rezultat głosowania jest bowiem wiadomy dopiero po „dozbieraniu” głosów osób nieobecnych, a finalna treść uchwały

jest znana mieszkańcom dopiero po dokonaniu stosownego zawiadomienia przez zarząd (R. Dzik, Własność lokali Komentarz, Wyd. Lexis Nexis, Warszawa 2008, s. 178).

Przenosząc powyższe ustalenia na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż zaskarżona uchwała została podjęta na zebraniu właścicieli w dniu (...) a zatem termin 6 –sześcioletni do jej zaskarżenia upływał w dniu (...).

Powód wniósł niniejsze powództwo w dniu (...) (prezentata biura podawczego Sądu Rejonowego w Giżycku), a więc po upływie 6 tygodni od podjęcia uchwały.

Termin wskazany w art. 25 ust 1a w/w ustawy o własności lokali jest terminem zawitym. Wniesienie powództwa o uchylenie uchwały po terminie nie może być skuteczne, bowiem po upływie terminu prawo do zaskarżenia uchwały wygasa. (por wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11 lipca 2003r. I ACa 8/03 M. Prawn. 2006/20/1115).

Jednocześnie wskazać należy, że przywołany wyżej przepis art. 25 ust 1a poprzez określenie terminu do zaskarżenia uchwały, stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, a określonych w art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali. (por wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 19 lutego 2004r. I ACa 129/03 OSA 2004/12/46).

Mając na uwadze poczynione ustalenia wskazujące, iż brak jest podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały, powództwo należało oddalić.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., w związku z § 10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tj. Dz. U. z 2013r. poz. 490), zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik sprawy.