

S

Ygn. akt: I C 29/23

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2023 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Ewa Tokarzewska
Protokolant:	sekretarz sądowy Krystian Kuciński

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2023 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z **powództwa Gminy O. - Zakładu (...) w O.**

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

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

oddala powództwo;

zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

sędzia Ewa Tokarzewska

Sygn. akt I C 29/23

UZASADNIENIE

Powódka Gmina O. – Zakład (...) w O. , wniosła o:

uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...):

(...), w sprawie wykonania nowej dokumentacji technicznej budynku;

(...), w sprawie zlecenia obsługi prawnej.

Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania w tym z tytułu zastępstwa prawnego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest współwłaścicielem nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w O., posiadając tym samym 23/100 udziału w nieruchomości wspólnej. Powódka wskazała, iż w dniu 18 listopada 2022 r. z protokołu dowiedziała się o przyjęciu zaskarżonych uchwał, a zatem

zachowała termin do ich zaskarżenia. Uchwałąm zarzuciła niezgodność z przepisami prawa a także naruszenie zasad prawidłowego zarządu nieruchomością. (pozew k. 5-55, 63-115)

Pozwana Wspólnota w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

W ocenie pozwanej, powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem powódka uchybiła terminowi 6 tygodni do zaskarżenia uchwał, wynikającemu z art. 25 ust. 1 a ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 r., ponieważ o treści uchwał dowiedziała się z dniem 12 sierpnia 2022 r. (odpowiedź na pozew k. 125-149).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka jest właścicielem lokalu położonego na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w O., posiadając tym samym 23/100 udziału w nieruchomości wspólnej.

(bezsporne)

Pismem z dnia 10 sierpnia 2022 r. (...) w O. jako administrator nieruchomości przy ul. (...) w O. poinformował powódkę o treści między innymi Uchwały (...), w sprawie wykonania nowej dokumentacji technicznej budynku oraz(...), w sprawie zlecenia obsługi prawnej. W piśmie opisano treść uchwał, wyniki głosowania oraz każdorazowo pod wynikiem głosowaniu obu uchwał zawarto zapis o treści „Uchwała nie jest skuteczna”. (. 37 v.) Pismo z załącznikami wpłynęło do powoda w dniu 12 sierpnia 2022 r. (k. 36)

(dowód: Pismo z dnia 12.08.2022 r. k. 36-37 v. , uchwała(...)- k. 26-27, uchwała (...) – k. 33-34)

Pozew w sprawie strona powodowa wniosła do Sądu (nadała pocztą) w dniu 30 grudnia 2022 r.

(dowód: koperta -k. 56 v.)

W toku rozprawy żadna ze stron nie wskazała na fakt obowiązywania zaskarżonych uchwał w obrocie prawnym. (protokół rozprawy – k. 155)

Sąd zważył, co następuje:

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na uchybienie przez stronę powodową terminowi 6 tygodni wynikającego z treści art. 25 ust 1 a ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. Zgodnie z powołanym przepisem art. 25. ust 1 u.w.l. 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. Natomiast na podstawie art. 25 ust. 1a u.w.l. 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 lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Termin określony w art. 25 ust. 1a u.w.l. jest terminem zawitym prawa materialnego, który nie może zostać przywrócony ani przedłużony. Przed upływem tego terminu należy nie tylko wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały ale też przedstawić wszystkie zarzuty, które uzasadniają żądanie jej uchylenia." (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 10.05.2016 r., I ACa 75/16, LEX nr 2055104)

W niniejszym stanie faktycznym powód o treści zaskarżonych uchwał dowiedział się w dniu 12 sierpnia 2022 r. a więc termin zawity 6 tygodni upłynął z dniem 23 września 2022 r. Fakt uzyskania protokołu z zebrania wspólnoty przez powoda w dniu 18 listopada 2022 r. co powód wskazywał jako zdarzenie powodujące początek biegu terminu zawitego Sąd uznał za kwestię wtórną z uwagi na dokładne wskazanie treści uchwał i wyników głosowania w informacji z dnia 10 sierpnia 2022 r.

Z tych przyczyn Sąd oddalił powództwo uznając, iż analiza zarzutów stawianych zaskarżonym uchwałom nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Zaznaczyć jedynie wypada, iż do chwili orzekania brak było jakichkolwiek przesłanek wskazujących na funkcjonowanie zaskarżonych uchwał w obrocie prawnym.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu)- koszty zastępstwa procesowego oraz od udzielonego pełnomocnictwa. O kosztach zastępstwa procesowego Sąd orzekł natomiast na podstawie § 8 ust.1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych Dz.U.2018.0.265. (pkt. II wyroku).