

Sygn. akt I ACa 75/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 maja 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Anna Bohdziewicz
Sędziowie :	SA Joanna Skwara-Kałwa (spr.) SO del. Tomasz Ślęzak
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa K. S.

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 17 października 2012 r., sygn. akt I C 393/11

1) oddala apelację;

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanej 180 (sto osiemdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 75/13

UZASADNIENIE

Powód domagał się uchylenia uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B., przedmiotem których był remont tarasów i balkonów, w tym uchwał: Nr (...) z dnia 31 marca 2008 r. i Nr (...) z dnia 2 kwietnia 2009 r. Zarzucił, że remont balkonów i tarasów był niepotrzebny, a powodem była rażąca niegospodarność leżąca po stronie administratora K. C., która poprzez zaniechanie remontów tarasów, doprowadziła do ich dewastacji, zawarto też niekorzystną umowę o wykonanie remontu balkonu.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Odnośnie uchwały Nr (...) pozwana podniosła, iż powód nie zaskarżył uchwały w terminie przewidzianym w art. 25 ust.1 a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i nie wykazał

by uchwała została podjęta z naruszeniem przepisu art. 25 ust.1 tej ustawy. Zdaniem pozwanej powód ogranicza się do krytycznej oceny zarządcy a nie podaje merytorycznych przesłanek, z powodu których zaskarża uchwałę. Uchwała została podjęta na Zebraniu właścicieli lokali i w takiej sytuacji nie istnieje obowiązek zawiadamiania i doręczania uchwał a powód jako członek zarządu znał tę uchwałę już w 2008 r. Odnośnie uchwały Nr (...) pozwana także zarzuciła, iż powód uchybił terminowi do jej zaskarżenia. Uchwała została doręczona powodowi przy piśmie z dnia 3 kwietnia 2009 r. przez zarządcę. Powód i co do tej uchwały nie podaje merytorycznych argumentów z powodu, których zaskarża uchwałę.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo.

Wyrok ten Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach:

Wspólnotę przy ul. (...) w B. twarzą właściciele 18 lokali mieszkalnych. Powód posiada udział wnoszący 5/1000.

W dniu 31 marca 2008 r. odbyło się Zebranie Wspólnoty, na którym podjęto uchwałę Nr (...) O terminie zebrania właściciele lokali zawiadamiani są poprzez umieszczenie ogłoszeń na klatkach schodowej oraz wrzucenie zawiadomień do skrzynek pocztowych. Powód wiedział o terminie zebrania, nie uczestniczył w nim. W uchwale Nr (...) właściciele podjęli decyzje o wykonaniu remontu tarasu i balkonów. Koszt wymiany elementów konstrukcyjnych oraz warstwy izolacyjnej miał być sfinansowany przez Wspólnotę, natomiast koszt zakupu i ułożenia płytek przez właścicieli. Szacunkowy koszt remontu określono na kwotę 70000 zł. Za uchwałą głosowało 12 członków wspólnoty posiadających 75,10 % udziałów. W dniu 8 września 2008 r. zarząd wspólnoty wezwał administratora budynku K. C. do wykonania remontu balkonów i tarasów. Powód był wówczas członkiem zarządu i pismo podpisał. W dniu 12 listopada 2008 r. zarząd wspólnoty podjął uchwałę w przedmiocie szczegółowego planu przeprowadzenia remontu balkonów. Stwierdzono, iż stan balkonów i tarasów stanowi zagrożenie dla budynku i jego mieszkańców. W posiedzeniu zarządu brał udział także powód.

W dniu 2 kwietnia 2009 r. na Zgromadzeniu Wspólnoty została podjęta uchwała Nr (...). Właściciele postanowili kontynuować remont tarasu i garaży. Koszt remontu określono na kwotę 56 175 zł brutto, bez kosztów ułożenia płytek i ich zakupu. Termin rozpoczęcia i wykonania prac uzależniono od dokonania przez właścicieli wpłat naliczonych na fundusz remontowy za rok 2008 r. O terminie zebrania właściciele byli powiadomieni poprzez wywieszenie informacji na klatkach schodowych oraz wrzucenie zawiadomień do skrzynek pocztowych. Powód znał termin zebrania, nie brał w nim udziału. W dniu 3 kwietnia 2009 r. powód został przez ówczesnego zarządcę powiadomiony o wysokości zaliczki na fundusz remontowy w związku z planowanym remontem balkonów.

Mając na uwadze te ustalenia uznał Sąd Okręgowy powództwo o uchylenie uchwał za pozbawione podstaw z tej przyczyny, że wniósł je powód po upływie terminu 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały wynikającego z art. 25 ust. 1 a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. z 2000 r., Dz. U. Nr 80, poz. 903 ze zm.).

Nadto w ocenie Sądu Okręgowego powód nie wykazał żadnej z przesłanek określonych art. 25 ust.1 u.w.l. Podjęte uchwały były zgodne z interesem pozwanej wspólnoty.

W apelacji od tego wyroku powód wniósł o jego zmianę przez uchylenie uchwał: Nr (...) z dnia 12 listopada 2008 r. i Nr (...) z dnia 2 kwietnia 2009 r. (k.171). Skarżący zarzucił, że Sąd Okręgowy nie uwzględnił, iż nie otrzymał on kwestionowanych uchwał w terminie ustawowym a dowiedział się o nich bardzo późno. Podniósł skarżący, że uchwały te były niezgodne z interesem pozwanej Wspólnoty, a także z jego interesem. Wskazywał na nieprawidłowe wykonywanie obowiązków przez ówczesnego Zarządcę K. C., tak w zakresie doręczania mu uchwał, jak i przy przeprowadzaniu remontu tarasu i balkonów.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest nieuzasadniona a podniesione w niej zarzuty nie mogą odnieść zamierzonego skutku. Zasadnie natomiast Sąd Okręgowy oddalił powództwo przede wszystkim z uwagi na jego spóźnienie.

Istotne okoliczności sprawy nie były sporne między stronami, pozwany bowiem przyznał, że był zawiadomiony o terminie Zebrania Ogólnego pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 31 marca 2008 r., jak i o terminie Zebrania Ogólnego tejże Wspólnoty z dnia 2 kwietnia 2009 r., kiedy to zapadły obie zaskarżone uchwały: Nr (...) i Nr (...). Pozwany zeznał: „Wisiało zawiadomienie o terminach zebrań Wspólnoty, tego nie kwestionuję” (zeznania powoda – k. 126 verte). Nie była też sporna treść zaskarżonych uchwał, a dotyczyły one remontu tarasu i balkonów, oraz okoliczność, że powód na Zebraniach nie był obecny.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) 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.

Stosownie do art. 25 ust.1a tej ustawy 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 albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy, w przypadku podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli ustawa nie przewiduje obowiązku powiadamiania o jej treści właścicieli. Zatem bieg terminu do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały rozpoczął swój bieg od daty podjęcia każdej z uchwał, tymczasem powództwo wniesione zostało odpowiednio po 2 i 3 latach od daty ich podjęcia, nie ma zatem żadnej wątpliwości, że jest ono spóźnione. Termin określony w art. 25 ust. 1a u.w.l. jest terminem zawitym prawa materialnego, który nie może zostać przywrócony ani przedłużony (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 maja 2011 r., sygn. akt VI ACa 1153/10). Wobec tego, skoro powództwo wniesiono po upływie terminu z powołanego przepisu, zasadnie zostało ono oddalone. Jednocześnie bezprzedmiotowe są argumenty apelacji, dotyczące tej okoliczności, że skarżący nie otrzymał zaskarżonych uchwał. Na marginesie jedynie zauważyć trzeba, że słusznie wskazuje Sąd Okręgowy, że zebrane w sprawie dowody pozwalały na ustalenie, iż powód wiedział o podjęciu zaskarżonych uchwał, jak również znał ich treść, gdyż jako członek Zarządu pozwanej uczestniczył w podejmowaniu uchwał Zarządu opartych na uchwale Nr (...), gdy zaś idzie o uchwałę Nr(...) doręczono mu jej odpis przy piśmie z dnia 3 kwietnia 2009 r. Także tylko ubocznie stwierdzić trzeba, że podnoszone w apelacji okoliczności, iż ówczesny zarządca nieruchomości nie wykonywał właściwie swoich obowiązków a sam remont tarasu i balkonów nie przebiegał prawidłowo nie przesądzają o tym, że same zaskarżone uchwały o podjęciu i kontynuowaniu remontu tarasu i balkonów były sprzeczne z interesami Wspólnoty bądź powoda.

Jak trafnie podnosi Sąd Okręgowy pierwsza chronologicznie z uchwała Nr (...) została podjęta przez wszystkich właścicieli biorących udział w zebraniu, posiadających ponad $\frac{3}{4}$ udziałów w nieruchomości, co świadczy o tym, iż remont balkonów i tarasu właściciele uznali za konieczny. Ta okoliczność wynika także z protokołu posiedzenia zarządu z dnia 12 listopada 2008 r., a także z kserokopii protokołu technicznego przeglądu budynku sporządzonego w dniach od 7 maja do 9 maja 2008 r., załączonego przez powoda. Właściciele w tej uchwale określili kwotę przewidywanego remontu, przez co określili pośrednio wysokość zaliczek na fundusz remontowy przypadających na każdego właściciela. W sytuacji gdy remont balkonów i tarasów był już rozpoczęty trudno uznać by uchwały zmierzające do zabezpieczenia środków na dokończenie prac (w tym uchwała Nr (...)) naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszały interesy skarżącego.

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny po myśli art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o art. 98 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c. i § 2, § 10 pkt 1 oraz § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) – Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.