

Sygnatura akt I C 1723/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Dorota Witek

Protokolant: Ewelina Tomoń

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2014 r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa **A. S.**

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

### **o uchylenie uchwały**

1. powództwo oddała,
2. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 197 zł tytułem zawrotu kosztów zastępstwa procesowego, zaś w pozostałej części kosztami postępowania od ponoszenia których powód był zwolniony obciąża Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 1723/13

## UZASADNIENIE

Powód A. S. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w (...).

W uzasadnieniu powód wskazał, że dnia 2 października 2013 r. członkowie Wspólnoty w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęli zaskarżoną uchwałę w sprawie przyłączenia budynku do (...) oraz rozkładu kosztów, o której powód został powiadomiony dnia 14 października 2013 r. Uchwała obciążała kosztami inwestycji lokatorów, podczas gdy wydatki w tym zakresie winny zostać poniesione przez przedsiębiorstwo odprowadzające ścieki. Dodatkowo z uwagi na powierzchnię lokalu mieszkalnego powód został obciążony najwyższymi kosztami przyłączenia, które były nieadekwatne do realnych nakładów. Co więcej zgodnie z uchwałą nr (...) wartość robót wynosiła 5 489 zł, natomiast faktura opiewała jedynie na kwotę 3 789 zł. W konsekwencji powód zarzucił przedmiotowej uchwale niezgodność z prawem, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz naruszenie uzasadnionego interesu powoda.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa położona w (...) wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania.

Uzasadniając zaznaczyła, że przyjęcie uchwały nr (...) nastąpiło już dnia 24 lipca 2013 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów, o czym powód dowiedział się co najmniej dnia 31 lipca 2013 r. Niezwłocznie bowiem po przegłosowaniu uchwały jej treść została wrzucona do skrzynki pocztowej odbiorczej powoda, dodatkowo o jej podjęciu został poinformowany e-mailem z dnia 30 lipca 2013 r. oraz pismem z dnia 29 lipca 2013 r., które zawierało rozliczenie kosztów przyłączenia budynku do kanalizacji. W końcu powód miał świadomość o zrealizowaniu postanowień uchwały z dniem 15 sierpnia 2013 r. kiedy zostały wykonane odpowiednie prace. W konsekwencji w ocenie strony pozwanej A. S. nie dochował 6-tygodniowego terminu na wniesienie powództwa. Jednocześnie powód nie wykazał, że ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzanie ścieków kosztami przyłącza obciąża

przedsiębiorstwo (...), zaś jak stanowią przepisy ustawy o własności lokalu winien on partycypować w kosztach utrzymania części wspólnych nieruchomości.

**Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:**

A. S. przysługiwał udział 5/8 części w prawie własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w nieruchomości w (...). Nieruchomość budynkowa liczyła 8 lokali mieszkalnych.

(dowód: odpis księgi wieczystej k. 11, przesłuchanie powoda – e-protokół rozprawy z dnia 18 marca 2014 r. od godz. 00:03:50 do godz. 00:22:45).

Od 2012 r. członkami zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w (...) byli I. Z., T. Z. i K. C..

(dowód: przesłuchanie w charakterze pozwanej K. C. – e-protokół rozprawy z dnia 18 marca 2014 r. od godz. 00:22:50 do godz. 00:37:15).

A. S. do korespondencji ze Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości w (...) używał poczty elektronicznej korzystając z adresu poczty elektronicznej: (...). W ten sposób powód kontaktował się w szczególności z członkami zarządu Wspólnoty: I. Z. i K. C. oraz z administratorem budynku B. H.. Wspólnota Mieszkaniowa drogą mailową informowała A. S. o czynnościach podejmowanych we Wspólnocie, w tym o podjętych uchwałach.

(dowód: przesłuchanie powoda – e-protokół rozprawy z dnia 18 marca 2014 r. od godz. 00:03:50 do godz. 00:22:45).

Gmina M., po wykonaniu sieci kanalizacyjnej, zwróciła się do I. Z. pismem z dnia 10 kwietnia 2013 r. przypominając o obowiązku przyłączenia nieruchomości do nowo wybudowanej sieci kanalizacyjnej.

(dowód: pismo z dnia 10.04.2013 r. k. 37, przesłuchanie w charakterze pozwanej K. C. – e-protokół rozprawy z dnia 18 marca 2014 r. od godz. 00:22:50 do godz. 00:37:15).

Następnie Wspólnota Mieszkaniowa położona w (...) wystąpiła do (...) o określenie warunków przyłącza do sieci kanalizacyjnej.

Podczas zebrania członków Wspólnoty Mieszkaniowej w (...) na początku lipca 2013 r., na którym obecny był A. S., podniesiono konieczność wykonania przyłącza oraz z uwagi na brak wystarczających środków pieniężnych zgromadzonych na funduszu remontowym, wskazano na potrzebę obciążenia kosztami wykonania prac właścicieli lokali według wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Następnie A. S. uczestniczył w procesie przedstawiania propozycji przez potencjalnych wykonawców robót w zakresie przyłącza kanalizacji.

(dowód: przesłuchanie w charakterze pozwanej K. C. – e-protokół rozprawy z dnia 18 marca 2014 r. od godz. 00:22:50 do godz. 00:37:15).

Początkowo wartość prac oceniono przyjmując stawkę podatku VAT na poziomie 8%, a kwota obciążająca powoda wynosiła 550 zł. A. S. zaakceptował uchwałę Wspólnoty określającą taką wysokość poniesionych kosztów.

(dowód: przesłuchanie powoda – e-protokół rozprawy z dnia 18 marca 2014 r. od godz. 00:03:50 do godz. 00:22:45, przesłuchanie w charakterze pozwanej K. C. – e-protokół rozprawy z dnia 18 marca 2014 r. od godz. 00:22:50 do godz. 00:37:15).

Jednak po przyjęciu prawidłowej stawki podatku VAT w wysokości 22%, kwota obciążająca powoda wzrosła do kwoty 750, 51 zł, na którą powód się nie zgodził.

(dowód: przesłuchanie w charakterze pozwanej K. C. – e-protokół rozprawy z dnia 18 marca 2014 r. od godz. 00:22:50 do godz. 00:37:15).

Uchwałą nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej w (...)z 24 lipca 2013 r. właściciele lokali wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej wyrazili zgodę na przyłączenie nieruchomości w (...)do (...), a prace zlecieli P. B.. Wartość inwestycji określili na kwotę 5 489 zł brutto, do zapłacenia której zobowiązali poszczególnych właścicieli lokali w zakresie zgodnym z posiadanym udziałem w nieruchomości. A. S.został obciążony kwotą 750,51 zł.

Uchwała nr (...) została podjęta 24 lipca 2013 r. w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele lokali, których suma udziałów wynosiła 75,65%. Głosów wstrzymujących i głosów przeciwnych się nie było. Stwierdzono, że uchwała została podjęta.

(dowód: uchwała nr (...))wraz z załącznikiem k. 36, przesłuchanie w charakterze pozwanej K. C. – e-protokół rozprawy z dnia 18 marca 2014 r. od godz. 00:22:50 do godz. 00:37:15).

Dnia 24 lipca 2013 r. K. C., która zbierała podpisy pod treścią uchwały nr (...) spotkała się z A. S., którego informując o treści uchwały, pytała o wyrażenie na nią zgody poprzez złożenie swojego własnoręcznego podpisu. Powód odpowiedział wówczas, że potrzebuje czasu do namysłu.

(dowód: przesłuchanie w charakterze pozwanej K. C. – e-protokół rozprawy z dnia 18 marca 2014 r. od godz. 00:22:50 do godz. 00:37:15).

Z uwagi na nieobecność A. S.w D.dnia 30 lipca 2013 r. K. C.poinformowała go mailowo na adres mailowy (...)o podjęciu uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej w (...)z dnia 24 lipca 2013 r.

(dowód: przesłuchanie powoda – e-protokół rozprawy z dnia 18 marca 2014 r. od godz. 00:03:50 do godz. 00:22:45, przesłuchanie w charakterze pozwanej K. C. – e-protokół rozprawy z dnia 18 marca 2014 r. od godz. 00:22:50 do godz. 00:37:15).

W sierpniu 2013 r. prace w zakresie przyłączenia nieruchomości położonej w (...) do sieci kanalizacji zostały wykonane.

(dowód: przesłuchanie powoda – e-protokół rozprawy z dnia 18 marca 2014 r. od godz. 00:03:50 do godz. 00:22:45, przesłuchanie w charakterze pozwanej K. C. – e-protokół rozprawy z dnia 18 marca 2014 r. od godz. 00:22:50 do godz. 00:37:15).

W piśmie z dnia 28 lutego 2014 r. (...) poinformował, że spółka dołożyła wszelkich starań, aby zminimalizować koszty związane z przyłączem i odmówił zwrotu poniesionych przez Wspólnotę.

(dowód: pismo z dnia 28.02.2014 r. k. 55).

Z kolei dnia 5 listopada 2013 r. A. S.złożył osobiście w Sądzie Okręgowym w J.pozew w sprawie uchylenia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w (...).

(dowód: pozew wraz z prezentatą k. 2).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Podstawą prawną, która znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie jest ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Ustawa ta wskazuje podmioty legitymowane do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały zebrania wspólnoty, a także wskazuje formalnoprawne wymogi dla ważnego podjęcia uchwał.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: 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. Ustawa przewiduje również szczególnie 6 tygodniowy termin na wytoczenie powództwa, przy czym jego bieg rozpoczyna się od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a ustawy).

W pierwszej kolejności należało wskazać, iż A. S. posiada legitymację procesową czynną do zaskarżenia uchwały pozwanej wspólnoty bowiem w chwili podjęcia uchwały dnia 24 lipca 2013 r. był współwłaścicielem w udziale 5/8 części lokalu mieszkalnego nr (...)położonego (...). Zagadnienie, czy także współwłaściciel jest legitymowany do zaskarżenia uchwały w trybie art. 25 ust. 1 u.w.l., było przedmiotem rozważań w nauce prawa. Wyrażone zostało zapatrywanie, że powództwo przewidziane w art. 25 ust. 1 u.w.l. wytoczyć może także każdy ze współwłaścicieli lokalu, zastosowanie ma tu bowiem art. 209 k.c., dający każdemu współwłaścicielowi uprawnienie do dokonywania czynności zmierzających do zachowania wspólnego prawa. Trzeba zgodzić się z poglądem, że wytoczenie powództwa przewidzianego w art. 25 ust. 1 u.w.l. służy szeroko rozumianemu zachowaniu wspólnego prawa, zmierza bowiem do uchylecia uchwały podjętej z naruszeniem prawa lub umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali względnie umowy określającej sposób zarządu. Czynności zmierzające do zachowania wspólnego prawa może natomiast - jak wynika z art. 209 k.c. - wykonywać każdy ze współwłaścicieli. Uzasadniony jest w tej sytuacji wniosek, że prawo zaskarżenia uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. przysługuje nie tylko właścicielowi samodzielnych lokali niewyodrębnionych, lecz także każdemu ze współwłaścicieli. Trzeba podkreślić, że za przyznaniem współwłaścicielowi legitymacji do zaskarżenia uchwały przemawiają też dyrektywy wykładni funkcjonalnej, prawo do zaskarżania uchwał jest bowiem instytucją gwarantującą prawidłowe wykonywanie zarządu nieruchomością wspólną (tak uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2005 r., III CZP 43/05, OSNC 2006/6/98, Prok.i Pr.-wkl. 2006/6/39, Biul.SN 2005/7/8, Wspólnota 2005/16/50, M.Prawn. 2006/20/1113).

Składając pozew o uchylenie uchwały właściciel lokalu musi dochować procedur przewidzianych w art. 25 ust. 1a u.w.l. Przede wszystkim musi dotrzymać terminu złożenia skargi - upływa on 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały (jeśli została podjęta na zebraniu właścicieli lokali) albo 6 tygodni od dnia powiadomienia skarżącego o treści uchwały (gdy uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów). 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 SA w Katowicach z dnia 11 lipca 2003 r., I ACa 8/03, M. Praw. 2006, nr 20, poz. 1115). Obowiązująca wówczas uchwała właścicieli lokali podlega wykonaniu i nie może zostać w późniejszym czasie skutecznie kwestionowana przez pojedynczych właścicieli.

Zdaniem Sądu powód nie dochował 6-tygodniowego terminu do wniesienia powództwa w sprawie zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej. W sprawie nie budziło wątpliwości, że zaskarżona uchwała nr (...), wbrew twierdzeniom pozwu, została podjęta 24 lipca 2013 r., zgodnie z dyspozycją art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, w drodze indywidualnego zbierania głosów. Natomiast czyniąc zadość obowiązkowi wyrażonemu w przepisie art. 23 ust. 3 wymienionej ustawy Wspólnota Mieszkaniowa w (...)poinformowała A. S.o podjęciu uchwały nr (...)drogą mailową na adres (...)(...)Zauważyć należy, że ustawa nie określa formy powiadomienia właścicieli lokalu o podjęciu uchwały, stąd na równi z tradycyjną formą pisemną dopuszczalnym jest również informowanie członków wspólnoty o podjęciu uchwały drogą mailową. Powyższemu nie sprzeciwiał się fakt, że powód nigdy nie wyraził oficjalnej zgody na doręczanie mu w ten sposób korespondencji przez Wspólnotę. A. S.bowiem kontaktował się z członkami zarządu Wspólnoty oraz z zarządcą nieruchomości używając poczty elektronicznej i adresu (...)zarówno przed, jak i po podjęciu niniejszej uchwały. Poza doręczeniem spornej uchwały nr (...) forma kontaktów nigdy nie budziła między stronami kotlików i nieporozumień. Co więcej nie udowodnił on, aby zastrzegł, że jedynym sposobem kontaktu Wspólnoty z jego osobą była forma pisemna. Zwrócić należy również uwagę, że A. S.dokładnie znana była przy tym treść podjętej uchwały. Brał bowiem udział w zgromadzeniu, na którym zaakceptował uchwałę choć w jej wcześniejszym brzmieniu uwzględniającym stawkę podatku VAT w wysokości 8%. Uczestniczył również w procesie wyboru ofert złożonych przez potencjalnych wykonawców, a ponadto K. C.poinformowała go o treści uchwały w czasie zbierania podpisów za przyjęciem przedmiotowej uchwały. Powód wówczas zapoznał się z treścią uchwały ale nie złożył podpisu gdyż nie mógł się zdecydować czy jest za czy też przeciw uchwale. Nigdy potem w sprawie oddania głosu nie skontaktował się z K. C.. Bez znaczenia zatem pozostawała okoliczność, że powód zwrócił się o doręczenie mu

treści uchwały we wrześniu 2013 r., tym bardziej że uchwała została już wykonana. Mając więc na względzie, iż powód został skutecznie powiadomiony o treści przedmiotowej uchwały dnia 30 lipca 2013 r., a wniesienie przedmiotowego pozwu nastąpiło dnia 5 listopada 2013 r. (treść prezentaty), to naruszony został 6-tygodniowy termin do wniesienia powództwa. Niedochowanie przez skarżącego terminu zawitego do wniesienia pozwu musiało zaś prowadzić do oddalenia powództwa.

Nawet jednak przy przyjęciu, że A. S. dochował 6-tygodniowego terminu do wniesienia powództw, to i tak brak było podstaw do uwzględnienia powództwa.

Domagając się uchylenia uchwały nr (...) z dnia 24 lipca 2013 r. powód wskazywał na niezgodną z prawem treść uchwały, naruszającą zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością i naruszającą interes powoda.

Oceniając zatem zaskarżoną uchwałę pod względem merytorycznym należy stwierdzić, że jej postanowienia nie naruszały prawa, zasad prawidłowego zarządu, ani interesu powoda. Przede wszystkim wolą większości członków wspólnoty było podjęcie uchwały w sprawie przyłączenia nieruchomości w (...) do (...), co wiązało się z obciążeniem kosztami wykonanych prac poszczególnych właścicieli lokali w zakresie zgodnym z posiadanym udziałem w nieruchomości. Przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej było nie tylko zgodne z prawem i zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością, ale było również korzystane dla samego powoda.

Reasumując brak było przesłanek, o jakich mowa w treści art. 25 ust. 1 wymienionej ustawy, przemawiających za uchyceniem uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej w (...), co czyniło koniecznym oddalenie przedmiotowego powództwa przez Sąd.

Orzeczenie o kosztach procesu znajduje oparcie w art. 98 § 1 k.p.c. Stanowi on bowiem, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Skoro strona pozwana wygrała proces słusznym było obciążenie powoda kosztami, jakie zmuszona była ponieść dla skutecznej obrony. Do kosztów tych zaliczono koszty zastępstwa procesowego w kwocie 180 zł i koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Wysokość zasądzonych kosztów zastępstwa procesowego znajdowała uzasadnienie w treści § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (DZ.U. Nr 183, poz. 1349 z późn. zm.).