

Sygn. akt IC 598/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 lipca 2017r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jacek Szerer

Protokolant: Justyna Malczyk

po rozpoznaniu w dniu 31 lipca 2017 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminnej Spółdzielni (...) w L.

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

o uchylenie uchwały

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 598/17

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gminna Spółdzielnia (...) w L. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w L. domagała się uchylenia uchwały nr (...) z dnia 14 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2016. Nadto domagała się zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, iż skarżona uchwała stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interes powoda.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego stanowiska strona pozwana podniosła, że podjęcie zaskarżonej uchwały pozwoliło uregulować w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami sprawy z roku 2010. Zdaniem strony pozwanej uchwała nr (...) nie narusza interesu powoda.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Gminna Spółdzielnia (...) w L. jest właścicielem lokalu nr (...) przy ulicy (...) w L. o pow. użytkowej 60m² i udziale w częściach wspólnych.

dowód: odpis z księgi wieczystej nr (...) - k. 4-6

Pismem z dnia 18 stycznia 2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w L. poinformowała Gminną Spółdzielnię (...) w L. o zebraniu wspólnoty, zaplanowanego na dzień 30 stycznia 2017 r. na godz. 14.00 w biurze (...) Sp. z o.o.

przy ul. (...). W piśmie tym przedstawiono porządek zebrania. Jednym z punktów zebrania było podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego wspólnoty za rok 2016.

dowód: pismo z dnia 18.01.2017 r.- k. 11

Uchwałą nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w L. zlecono czynności administrowania nieruchomością wspólną firmie (...) Sp. z o.o. w N. ul. (...) w drodze „umowy administrowania nieruchomością wspólną”.

dowód: uchwała nr (...)

Uchwałą nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w L. z dnia 30 marca 2016 r. zatwierdzono plan gospodarczy wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości w L. przy ulicy (...) na rok 2016. Wspólnota przyjęła do stosowania wysokość miesięcznej zaliczki na koszty eksploatacji w wysokości:

- a) właściciele osoby fizyczne- 1,00 zł /m2, w tym wynagrodzenie zarządcy i koszty administracji 0,50 zł/m2
- b) Gminna Spółdzielnia (...) w L.: 1,70 zł/m2, w tym: wynagrodzenie zarządcy i koszty administracji- 0,50 m2

dowód: uchwała nr (...)- k. 33

Uchwałą nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w L. z dnia 30 marca 2016 r. Wspólnota wyraziła zgodę na wykonanie w roku 2016 następujących prac finansowanych z funduszu remontowego:

- wymiana okienka piwnicznego z kratą,
- naprawa drzwi wejściowych od zaplecza

Pozostawiono zaliczkę na fundusz remontowy w wysokości:

- właściciele osoby fizyczne- 1,75 zł/m2,
- Gminna Spółdzielnia (...) w L.- 3,05 zł/m2

dowód: uchwała nr(...)

Uchwałą nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w L. z dnia 30 stycznia 2017 r. przyjęto sprawozdanie finansowe za rok 2016 z saldem kosztów eksploatacji w wysokości 1.669,69 zł. Za przyjęciem uchwały oddano 63,35% głosów, przeciw- 10,65%. Uchwałę podjęto na zebraniu wspólnoty.

dowód: uchwała nr (...)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo jest bezzasadne i jako takie podlegało oddaleniu.

Strona powodowa Gminna Spółdzielnia (...) w L. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w L. domagała się uchylenia uchwały nr (...) z dnia 14 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2016. Skarżonej uchwale zarzucała sprzeczność z przepisami prawa- art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interesu powoda.

Treść sformułowanego przez powoda żądania, jak i jego uzasadnienie nie pozostawiają żadnych wątpliwości, iż podstawę prawną roszczenia powoda stanowi przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U z 2000, nr 80, poz. 903 j.t.). W myśl tegoż przepisu 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. 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 (ust. 1a).

Legitymacja powoda do wystąpienia z żądaniem uchylecia uchwały w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali nie była kwestionowana.

W pierwszej kolejności podnieść trzeba, że strona powodowa nie dochowała terminu do zaskarżenia spornej uchwały. Uchwała ta, jak wynika z jej treści, podjęta została w dniu 30 stycznia 2017 r. co oznacza, że ostateczny termin do jej zakwestionowania na drodze postępowania sądowego minął w dniu 13 marca 2017 r. Nie sposób podzielić stanowiska strony powodowej co do odmiennej daty podjęcia spornej uchwały (wg twierdzeń powoda był to 14 luty 2017 r.). Po pierwsze powód nie wykazał, by data podjęcia uchwały nr(...) była inna niż ta, która uchwała jest opatrzona. Po wtóre- zasadą pozostaje niedopuszczalność prowadzenia dowodu przeciwko lub ponad osnowę dokumentu, a jego dopuszczenie jest wyjątkiem, gdy zachodzą kumulatywnie określone w przepisie przesłanki (wyr. SN z 8.3.2005 r., IV CK 630/04, L.). Dopuszczenia między uczestnikami czynności dowodu ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu znajdzie zastosowanie w wypadku, gdy takie dowodzenie nie doprowadzi do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i jednocześnie gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne. Dla wyłączenia ograniczeń dowodowych obie powyższe przesłanki muszą zachodzić kumulatywnie.

Sąd nie dopatrył się, jak i powód nie wskazał, że zachodzą te swoiste okoliczności wywołujące konieczność dowodzenia zeznaniami świadków lub stron innej daty podjęcia skarżonej uchwały.

Niezależnie od powyższego wskazać trzeba, że ocena spornej uchwały nie pozwoliła przyjąć, iż jest ona wadliwa z punktu widzenia kryteriów opisanych w art. 25 ust. 1 ustawy. Badanie sądu ograniczone zostało do kwestii sygnalizowanych przez powoda w podstawie faktycznej powództwa.

Ustalen stan faktycznego sprawy Sąd dokonał w oparciu o zgromadzone w sprawie dokumenty bezpośrednio związane ze skarżoną uchwałą, których treści, prawdziwości, rzetelności żadna ze stron nie kwestionowała, wobec czego uznać należało je za wiarygodne.

Po dokonaniu analizy przeprowadzonych w sprawie dowodów stwierdzić należało, iż zarzuty powoda przeciwko zaskarżonej uchwale nr(...)nie są uzasadnione i nie zasługują na uwzględnienie, co w konsekwencji prowadzić musiało do uznania, że nie zaszły wskazane w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali przesłanki uzasadniające udzielenie powodom ochrony prawnej, do której zmierzali w niniejszym postępowaniu. Przypomnieć w tym miejscu należy, iż zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu – stosownie do treści przepisów art. 6 k.c. i 232 zdanie pierwsze k.p.c. – obowiązek wykazania zaistnienia powyższych przesłanek spoczywał na powodach, którzy obowiązkowi temu poddać nie zdołali.

Dokonując oceny prawidłowości skarżonej uchwały z punktu widzenia jej zgodności z prawem, Sąd miał na względzie, iż niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. W ocenie Sądu skarżone uchwały nie pozostają w sprzeczności, jak też nie naruszają żadnych przepisów prawa.

Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.wl. Stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. przez pryzmat zasad współżycia społecznego. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą.

W ocenie Sądu powód nie wykazał, że podjęcie uchwały nr (...) nastąpiło z jego obiektywnym pokrzywdzeniem. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie wspólnoty prowadzące do uzyskania przez określonych członków korzyści kosztem innego członka.

Podsumowując ten wątek rozważań wskazać należy, iż w przedmiotowej sprawie nie zaszła żadna ze wskazanych w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, przesłanek uzasadniających udzielenie powodowi ochrony prawnej o jaką zabiegali w niniejszym postępowaniu.

W świetle powyższego roszczenie powoda nie zasługiwało na uwzględnienie, wobec czego powództwo należało oddalić (pkt I wyroku).