

**Sygn. akt IC 1465/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2018 r.

**Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny**

w składzie :

**Przewodniczący: SSO Jerzy Habaj**

**Protokolant: Katarzyna Drożdż**

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2018 r. w Świdnicy

**sprawy z powództwa J. S.**

**przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...)**

**o uchylenie uchwały**

I. powództwo oddała;

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

Sygn. akt IC 1465/18

## UZASADNIENIE

Powódka J. S. wniosła o uchylenie uchwały nr (...) podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w W. w sprawie wykonania prac budowlanych.

W uzasadnieniu podniosła, że jest właścicielką lokalu mieszkalnego w W. przy ul. (...). Dnia 5 marca 2018r. zapoznała się z uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej, z której wynikało że w dniach 10 lipca 2017r. – 14 lipca 2017r. zagłosowano w trybie indywidualnego zbierania głosów o uchwaleniu uchwały nr (...), zezwalającej na wykonanie prac budowlanych - wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej. Uchwała ta ponadto anulowała uchwałę nr(...) z 2016r. o wyrażenie zgody na wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej, podjętej większością 66,63%. Powódka wyraziła głos przeciw uchwaleniu uchwały. W uchwale nr (...) uchylono m.in. zapis że koszt realizacji robót będzie obciążał mieszkańców w kwocie 1600 zł brutto na lokal, a także zapis, że w ramach nowej instalacji zostanie zdemontowana prywatna własność stanowiąca część instalacji poziomych tj. podgrzewacze zwane potocznie „junkersami”.

W związku z podjętą uchwałą, w marcu 2018r. powódka otrzymała od zarządu strony pozwanej żądanie zezwolenia wykonawcy robót uzyskania dostępu do mieszkania powódki w celu wykonania instalacji ciepłej wody użytkowej. Powódka natomiast nie wyraża zgody na nową instalację, ponieważ uniemożliwia ona korzystanie z dotychczasowego sposobu podgrzewania wody i zmusza ją do likwidacji nowo założonych instalacji.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. wniosła o odrzucenie pozwu, ewentualnie oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu zarzuciła, że uchwała nr (...) została doręczona powódce w dniu 20 lipca 2017r. przez pracownika zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej. Dodatkowo, w jej ocenie uchwała (...) w żaden sposób nie narusza własności

powódki i nie ingeruje w jej prawo własności. Brak zgody na przeprowadzenie remontu hamuje przeprowadzenie prac zapewniających bezpieczeństwo i polepszenie warunków mieszkalnych członkom wspólnoty. Ponadto, powódka uzależniała chęć do wykonania instalacji od anulowania odsetek jakie są winne wspólnocie mieszkaniowej z tytułu opłat za lokal mieszkalny. Inwestycja ta została wykonana we wszystkich pionach, poza pionem powódki i powoduje to niemożność ukończenia całej inwestycji.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. obejmuje 20 lokali. Powódka jest właścicielką wyodrębnionego lokalu o numerze (...), z udziałem 3,86% we własności wspólnej nieruchomości. Nieruchomość nie stanowi współwłasności małżeńskiej. Mąż powódki – G. S. zajmuje się sprawami finansowymi i płatnościami dotyczącymi lokalu powódki.

Pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową reprezentuje Zarząd Wspólnoty w osobach M. M., M. P. i P. Ł..

dowód: uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) k. 47,

przesłuchanie powódki k. 81,

Powódka wraz z mężem od ok. 7 lat zamieszkuje w S. przy ul. (...). W międzyczasie zamieszkiwała również przy ul. (...) w S., w W. przy ul. (...). Powódka zawiadamiała stronę pozwaną o zmianach adresu zamieszkania.

dowód: przesłuchanie powódki k. 81,

Uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. została podjęta na zebraniu wspólnoty w dniu 29 listopada 2016r. oraz uzupełniona w drodze indywidualnego głosowania. w dniach 29 listopada 2016r. – 5 grudnia 2016r. Uchwała ta została podjęta w celu wyrażenia zgody na wykonanie wewnętrznej instalacji do podawania centralnie podgrzanej wody wodociągowej i cyrkulacji budynku przy ul. (...). Wartość prac określono na kwotę 1600 zł brutto za każdy lokal, w którym zostanie zrealizowana zmiana sposobu dostawy ciepłej wody. Prace miały zostać sfinansowane ze środków zgromadzonych na rachunku funduszu remontowego oraz z zaliczki na koszty zarządu po protokolarnym odbiorze prac. Zgodnie z ust. 12 uchwały, właściciele mieli wyrazić zgodę na modernizację lokali mieszkalnych polegających na likwidacji gazowych podgrzewaczy wody (tzw. junkersów) i wykonaniu wewnętrznej instalacji do podawania centralnie podgrzanej wody wodociągowej i cyrkulacji budynku przy ul. (...). Uchwała została podjęta większością 66,63% głosów. Powódka zagłosowała przeciwko uchwaleniu tej uchwały.

dowód: uchwała nr (...) k. 11,

Uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniach 10 lipca 2017r. – 14 lipca 2017r. większością 57,04%. Na liście oddanych głosów brak podpisu powódki.

Zgodnie z treścią uchwały, właściciele zdecydowali o anulowaniu uchwały nr (...). Ponadto, właściciele wyrazili zgodę na zawarcie umowy na opracowanie projektu wraz z przedmiarem robót i kosztorysem inwestorski na budowę wewnętrznej instalacji cieplnej oraz cyrkulacji z Przedsiębiorstwem (...) S.A. w W. i m.in. na wykonanie wewnętrznej instalacji do podawania centralnie podgrzanej wody wodociągowej i cyrkulacji budynku przy ul. (...) z zamontowaniem wodomierzy ciepła wody typu (...) (...). Prace miały zostać sfinansowane ze środków zgromadzonych na rachunku funduszu remontowego po protokolarnym odbiorze przez inspektora nadzoru.

dowód: uchwała nr (...) k.10,

Odpisy uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej dotychczas tradycyjnie są doręczane członkom wspólnoty przez pracownika zarządcy wspólnoty - (...) sp. z o.o. w W.. Pracownik doręcza przesyłkę za potwierdzeniem doręczenia, podpisanym przez osobę odbierającą przesyłkę, a w razie braku adresata w miejscu zamieszkania - pracownicy zostawiają przesyłkę w skrzynce pocztowej z adnotacją, że przesyłka została doręczona poprzez pozostawienie jej w skrzynce, a informację

tę potwierdza pracownik swoim podpisem. Przesyłka zawierająca zawiadomienie o podjęciu uchwały nr (...) została przekazana na adres powódki w S. przy ul. (...).

dowód: zeznania świadka A. P. k. 80-81,

przesłuchanie członka zarządu strony pozwanej M. M. k.81 - 82,

G. S. wysłał dnia 8 sierpnia 2017r. do zarządcy strony pozwanej wiadomość e-mail z pytaniem „co (...)(...)”, ponieważ wraz z żoną otrzymał uchwałę nr(...) w tej samej sprawie z datą lipcową, a nikt o takiej ich nie poinformował. Wiadomość została wysłana z adresu (...) Pod treścią wiadomości podpisany był G. S. i powódka.

Wiadomością z 9 sierpnia 2017r. pracownik zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej A. P. udzielił informacji kiedy uchwała nr (...) została podjęta i jaki był jej przedmiot.

Za pośrednictwem poczty elektronicznej, M. S. jako pracownik zarządcy pozwanej wspólnoty w dniu 27 lutego 2018r. zwróciła się do powódki i jej męża o udostępnianie lokalu i umożliwienia wykonania wewnętrznej instalacji ciepłej.

dowód: wydruk korespondencji prowadzonej za pośrednictwem poczty elektronicznej k. 52,

Pismem z dnia 1 marca 2018r. strona pozwana zażądała od powódki zezwolenia na wejście do lokalu mieszkalnego stanowiącego własność powódki, w celu wykonania instalacji centralnej wody użytkowej.

dowód: pismo strony pozwanej z 1.03.2016r. k. 12,

Mąż powódki – G. S. w dniu 5 marca 2018r., na prośbę powódki udał się do siedziby zarządcy wspólnoty - (...) sp. z o.o. w W., gdzie wydano mu odpis uchwały nr (...). W trakcie spotkania mąż powódki, działając na jej prośbę - w jej imieniu, prowadził rozmowy z pracownikami zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej w przedmiocie uzależnienia wyrażenia zgody na wykonanie instalacji ciepłej od anulowania odsetek związanych z płatnościami za lokal.

dowód: zeznania świadka A. P. k. 80-81,

Dnia 6 kwietnia 2018r. mąż powódki – G. S. zwrócił się za pośrednictwem poczty elektronicznej do zarządcy strony pozwanej o potwierdzenie informacji otrzymanej w dniu 5 kwietnia 2018r. w Biurze (...) na temat odwołania robót związanych z instalacją wewnętrzną instalacji ciepłej. Wyraził również chęć wykonania instalacji po anulowaniu odsetek.

W odpowiedzi na tę wiadomość, M. S. jako pracownik zarządcy pozwanej wspólnoty, potwierdziła, że podczas wizyty męża powódki w siedzibie (...) sp. z o.o. w W. został poinformowany, że termin wykonania instalacji umówiony na dzień 7 kwietnia 2018r. jest nieaktualny, ponieważ Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) opowiedziała się przeciwko anulowaniu odsetek powódce, a G. S. uzależnił udostępnienie lokalu w celu wykonania instalacji od anulowania mu odsetek.

dowód: wydruk korespondencji prowadzonej za pośrednictwem poczty elektronicznej k. 50-51,53-54,

Sąd oddalił wniosek dowodowy strony pozwanej o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka Z. S. uznając, że nie ma potrzeby słuchania świadka na okoliczności bezpieczeństwa mieszkańców, korzyści wynikających ze zmiany dostawy ciepłej wody, wymagań związanych z realizacją takiej inwestycji, sposobu przeprowadzenia remontu i jego kosztów.

### **Sąd zważył, co następuje:**

W niniejszej sprawie powódka dochodziła ustalenia, że uchwała nr (...), podjęta przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w W. podlega uchyleniu.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892) 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.

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. Niegodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Wadliwość uchwały może polegać również na naruszeniu interesu właścicieli lokali poprzez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz w inny sposób. Ocena uchwały z perspektywy zgodności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną powinna być dokonywana z uwzględnieniem przesłanek celowości, rzetelności i gospodarności.

Zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali 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.

Uprawnienie do zaskarżenia uchwały wygasa zatem wraz z upływem 6 tygodni, co powoduje, że powództwo wniesione po terminie podlega oddaleniu z urzędu. W orzecznictwie zauważa się też, że jako zawity termin na zaskarżenie uchwały nie może zostać przywrócony (wyr. SA w Gdańsku z 23.9.2014 r., V ACa 463/14, L.; wyr. SA w Szczecinie z 20.3.2014 r., I ACa 127/14, L.).

Powódka w niniejszej sprawie nie wykazała, że zachowała 6-tygodniowy terminu do zaskarżenia uchwały.

W toku postępowania, powódka podnosiła, że dowiedziała o jej treści dopiero w 5 marca 2018r., po tym jak jej mąż, na jej prośbę, udał się osobiście do siedziby (...) sp. z o.o. sprawującej funkcję zarządzającą wspólnotą i gdzie udostępniono mu treść uchwały nr (...). Powódka zaprzeczała, aby wcześniej została jej doręczona przesyłka i żeby została powiadomiona o treści uchwały.

W przypadku gdy uchwała podejmowana jest w trybie indywidualnego zbierania głosów, bieg terminu jej zaskarżenia rozpoczyna się od dnia zawiadomienia właściciela lokalu o treści powziętej uchwały. W przepisach ustawy kodeks cywilny, ani ustawy o własności lokali nie zawarto natomiast regulacji odnoszącej się do sposobu doręczania uchwał właścicielom lokali. Wobec braku regulacji odnoszących się wprost do tego zagadnienia, należy uznać, że doręczenie właścicielowi lokalu powiadomienia o treści uchwały może nastąpić w zasadzie w dowolny sposób, pod warunkiem że zapewnia on rzeczywistą możliwość zapoznania się z jej treścią w terminie przewidzianym do jej zaskarżenia. W szczególności zatem zarząd wspólnoty może osobiście doręczyć powiadomienia poszczególnym właścicielom, pozostawić je w skrzynkach pocztowych właścicieli, co stanowi powszechną praktykę w funkcjonowaniu wspólnot mieszkaniowych. Zgodnie z jednym poglądem, przepis prawa materialnego zawarty w art. 61 k.c. dotyczy składania oświadczeń woli i nie ma zastosowania ani nie pozostaje w związku z procesowymi zasadami dotyczącymi doręczania pism procesowych i sądowych, te bowiem oświadczeniami woli nie są. Zdecydowanie dominuje przy tym pogląd, dopuszczający możliwość posiłkowego stosowania do doręczeń oświadczeń prawa materialnego przepisów

o doręczeniach w procesie. Potwierdza powyższe wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 9 maja 2018r. w sprawie o sygn. akt IACa 133/18 podjęcie uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów lub w formie mieszanej wymaga indywidualnego powiadomienia właścicieli lokali o ich treści. Niemniej wobec braku bliższego uregulowania w zakresie zawiadamiania znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, w szczególności art. 61 k.c. i 65 k.c. (wyrok SA w Szczecinie z 9.05.2018r., sygn. IACa 133/18, Lex).

W okolicznościach niniejszej sprawy bezsporną okolicznością było, że przesyłki kierowane przez zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do ich członków były dotychczas doręczane za pośrednictwem pracowników zarządcy – (...) sp. z o.o. w W. – bezpośrednio do rąk adresata lub poprzez pozostawienie przesyłki w skrzynce pocztowej.

Strona pozwana wprawdzie nie przedstawiła na okoliczność doręczenia powódce przesyłki żadnego dowodu (w postaci potwierdzenia doręczenia podpisanego przez powódkę lub pracownika z adnotacją o pozostawieniu przesyłki w skrzynce pocztowej) lecz jak wynika z pozostałego, zebranego w sprawie materiału dowodowego powódka знаła treść uchwały nr (...) co najmniej od sierpnia 2017r. kiedy to powódka wraz z mężem prowadziła korespondencję z pracownikami zarządcy wspólnoty mieszkaniowej, w której uzależniali wyrażenie zgody na przeprowadzenie remontu od anulowania odsetek za zaległości z tytułu opłat. Powódka wprawdzie podnosiła, że nie miała wiedzy o prowadzeniu przez męża tej korespondencji, lecz twierdzenia te nie zostały poparte żadnymi dowodami, a jawią się one jako mało wiarygodne. Jak wynika z wiedzy i doświadczenia życiowego, małżonkowie prowadzący wspólne gospodarstwo domowe co do zasady informują się o treści pism, zawiadomień, w szczególności w ważnych kwestiach i rodzących po ich stronie obowiązki i zobowiązania finansowe. Powódka w trakcie przesłuchania podawała, że mąż zajmował się prowadzeniem spraw finansowych, podnosiła również że powierzała mu dokonywanie niektórych czynności związanych z nieruchomościami. Twierdziła również, że lokal przy ul. (...) w W. stanowi jej wyłączną własność, jednak jednoznacznie przyznała że zamieszkuje wspólnie z mężem i na jej prośbę udał się do siedziby (...) sp. z o.o. w W., aby ustalić warunki anulowania odsetek. Korespondencja prowadzona elektronicznie kierowana do zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej również była podpisywana zarówno przez powódkę jak i jej męża, a treść wiadomości formułowana była w liczbie mnogiej, co przemawia za tym, że powódka również wiedziała o podjęciu uchwały nr(...). Powódka nie wykazała jednocześnie, że mąż podejmował powyższe czynności bez jej wiedzy i zgody, w szczególności gdy do pozostałych działań związanych z zarządzaniem lokalem był przez nią upoważniany. W świetle powyższego Sąd uznał, że powódka została prawidłowo powiadomiona o treści uchwały nr (...) i miało to miejsce nie później niż 8 sierpnia 2017r., kiedy to za pośrednictwem poczty elektronicznej małżonkowie zwrócili się do zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej z pytaniem o istnienie i obowiązywanie uchwały nr (...), z uwagi na otrzymanie uchwały nr (...). W sposób dorozumiany powódka wraz z mężem przyznała więc, że została powiadomiona o treści uchwały nie później niż 8 sierpnia 2017r.

Podnieść należy również, że zgodnie z poglądem powszechnie akceptowanym w literaturze i orzecznictwie, dla przyjęcia skuteczności doręczenia wystarcza już sama możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia, nie jest natomiast istotne, czy adresat faktycznie to uczynił.

Z uwagi na to, że powódka wytoczyła powództwo w kwietniu 2018r., a powiadomiona o treści uchwały została nie później niż w sierpniu 2017r., nie zachowała terminu zawitego 6 tygodni do wytoczenia powództwa i powództwo to jako spóźnione podlegało oddaleniu w całości.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji.

Na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Na podstawie § 15 ust. 1 i 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 poz. 507 ze zm.) zasądzając opłatę od czynności radcy prawnego z tytułu zastępstwa prawnego, sąd bierze pod uwagę niezbędny nakład pracy pełnomocnika, a także charakter sprawy i wkład pracy radcy prawnego w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia. Podstawę zasądzenia opłaty, o której mowa w ust. 1, stanowią stawki minimalne określone w rozdziałach 2-4. Opłata ta nie może być

wyższa niż sześciokrotna stawka minimalna ani przekraczać wartości przedmiotu sprawy. Zgodnie z § 8 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia stawki minimalne w sprawach z o uchylenie uchwały organu spółdzielni wynoszą 360 zł. Sąd biorąc pod uwagę niezbędny nakład pracy radcy prawnego, a także charakter sprawy i wkład pracy pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia zasądził od powódki – jako strony przegrywającej - na rzecz strony pozwanej kwotę 377 zł, stanowiącą jednokrotność stawki minimalnej i kwotę 17 zł opłaty od pełnomocnictwa, tytułem zwrotu kosztów procesu.