

Sygn. akt I C 1395/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący SSO Agnieszka Hreczańska - Cholewa

Protokolant Dorota Nitkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 1 marca 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. we W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy pl. (...) we W.

o uchylenie uchwał I. oddała powództwo; II. zasądza od strony powodowej (...) sp. z o.o. we W. na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy pl. (...) we W. kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów

UZASADNIENIE

Strona powodowa, (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. wniosła pozew o uchylenie pięciu uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy pl. (...) we W., tj. uchwały nr 10/12 w sprawie przyjęcia nazwy i siedziby Wspólnoty Nieruchomości, uchwały nr 11/2012 w sprawie upoważnienia Zarządcy do reprezentowania Wspólnoty przez organami administracji publicznej, uchwały nr 12/2012 w sprawie przyjęcia sposobu prowadzenia ewidencji księgowej dla Wspólnoty Mieszkaniowej, uchwały nr 13/2012 w sprawie planu gospodarczego na rok 2012 dla WM oraz zatwierdzenia wysokości stawek służących naliczaniu zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media, uchwały nr 14/2012 w sprawie prowadzenia spraw windykacyjnych. W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podała, że zaskarżone uchwały zostały podjęte z naruszeniem art. 32 ustawy o własności lokali, ponieważ powódka będąca członkiem wspólnoty nie została prawidłowo i skutecznie zawiadomiona o terminie zebrania planowanego na dzień 26 czerwca 2012 r. Według powódki zawiadomienie o zebraniu, zamiast na adres siedziby spółki wynikający z KRS, doręczono bliżej niezidentyfikowanemu pracownikowi najemcy powódki. Powódka zarzuciła, że pozbawienie jej możliwości udziału w zebraniu pozwanej Wspólnoty mieszkaniowej godziło w jej interesy i pozbawiło wpływu na treść podjętych uchwał.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy pl. (...) we W. wniosła o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu strona pozwana zarzuciła, że zaskarżone uchwały w żaden sposób nie naruszają przepisów ustawy o własności lokali, zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak również nie naruszają interesów właścicieli lokali, w tym strony powodowej. Ponadto strona pozwana zarzuciła, że okoliczność niewłaściwego zawiadomienia strony powodowej o terminie planowanego na dzień 26 czerwca 2012 r. zebrania właścicieli lokali poprzez przekazanie zawiadomienia do rąk kierownika sklepu działającego w lokalu strony powodowej, w żaden sposób nie wpłynęło na treść zaskarżonych uchwał. Podkreśliła przy tym, że niezawiadomienie członka wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko i wyłącznie wówczas, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść (wyrok SN z 16 października 2002 r., IV CKN 1351/2000, OSNC 2004/3/40).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Strona powodowa jest właścicielem lokalu użytkowego wchodzącego w skład Wspólnoty Mieszkaniowej przy Pl. (...) we W. z udziałem wynoszącym 17,63%.

Strona powodowa nie została w sposób prawidłowy zawiadomiona o terminie zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej przy Pl. (...) we W. zaplanowanego na dzień 26 czerwca 2012 r., bowiem zawiadomienie zostało doręczone nie na adres (...) sp. z o.o. wskazany w KRS, ale pracownikowi najemcy lokalu należącemu do strony powodowej.

Na zebraniu w dniu 26 czerwca 2012 r. a następnie w drodze indywidualnego zbierania głosów Wspólnota Mieszkaniowa przy pl. (...)we W. podjęła: 1) uchwałę nr 10/12 w sprawie przyjęcia nazwy i siedziby Wspólnoty Nieruchomości, 2) uchwałę nr 11/2012 w sprawie upoważnienia Zarządcy do reprezentowania Wspólnoty przez organami administracji publicznej, 3) uchwałę nr 12/2012 w sprawie przyjęcia sposobu prowadzenia ewidencji księgowej dla Wspólnoty Mieszkaniowej, 4) uchwałę nr 13/2012 w sprawie planu gospodarczego na rok 2012 dla WM oraz zatwierdzenia wysokości stawek służących naliczaniu zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media oraz 5) uchwałę nr 14/2012 w sprawie prowadzenia spraw windykacyjnych.

Wszystkie zaskarżone uchwały, w tym uchwała nr 13/2012, zostały podjęte większością głosów wynoszącą 59,47%.

Wszyscy głosujący, jak wynika z kart do głosowania, podjęli decyzje za przyjęciem uchwały – nie było żadnych głosów przeciwko podjęciu zaskarżonym uchwałom.

(**Dowód:** pismo z 8 sierpnia 2012 r. wraz z dowodem nadania, k. 19-20; pisma zarządcy z 21 sierpnia 2012 r. i 11 lipca 2012 r., k. 21-23; informacja o wysokości zaliczki z 2 sierpnia 2012 r., k. 24; uchwały nr 10/2012, 11/2012, 12/2012, 13/2012, 14/2012 wraz z kartami do głosowania, k. 25-34, 36-37; plan gospodarczy na 2012 r., k. 35; korespondencja e-mail, k. 38-39; zeznania świadka R. M.-R., k. 76-78 (e-protokół)

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24.06.1994r o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zmianami) 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. Zakreślony termin jest terminem zawitym (prekluzyjnym) i z jego upływem wygasa prawo domagania się uchylenia uchwały

W rozpoznawanej sprawie okolicznością bezsporną było, że strona powodowa nie została w sposób prawidłowy zawiadomiona o terminie zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej przy Pl. (...) we W. zaplanowanego na dzień 26 czerwca 2012 r., bowiem zawiadomienie zostało doręczone nie na adres (...) sp. z o.o. wskazany w KRS, ale pracownikowi najemcy lokalu należącemu do strony powodowej. Dokonując rozstrzygnięcia w rozpoznawanej sprawie Sąd miał jednakże na uwadze, że nieuzasadnione było wyprowadzanie przez stronę powodową z naruszenia art. 32 ustawy bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały, gdyż ustawodawca w art. 25 ust. 1 odniósł naruszenie prawa do uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie. Tylko wykazanie, że nieobecność właściciela lokalu mogła mieć wpływ na treść uchwał, mogła skutkować ich uchyceniem na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (por. wyrok SN z dnia 16 października 2002 r. IV CKN 1351/00, OSNC z 2004 r., z. 3, poz. 40). Ponadto należało mieć na względzie, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania (wyrok SN z 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132), zaś decydujące znaczenie ma treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne (wyrok SN z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/0). W rozpoznawanej sprawie bezspornym było, że wszystkie zaskarżone uchwały, w tym uchwała nr 13/2012 w sprawie planu gospodarczego na rok 2012 dla WM,

zostały podjęte większością głosów wynoszącą 59,47%. Wszyscy głosujący, jak wynika z kart do głosowania, podjęli decyzje za przyjęciem uchwały – nie było żadnych głosów przeciwko podjęciu zaskarżonym uchwałom. Przyjąć zatem należało, że nawet obecność powodowej spółki i jej sprzeciw wobec podjęcia uchwał – wobec przysługującego jej udziału w wysokości 17,63% - nie skutkowałyby niepodjęciem uchwały. Strona powodowa musiałaby udowodnić, iż jej obecność oraz ważkość podniesionych na zebraniu argumentów spowodowałyby zmianę stanowiska pozostałych członków wspólnoty i podjęcia uchwały odmiennej treści. W rozpoznawanej sprawie jest to tym trudniejsze, iż część głosów oddano w drodze indywidualnego zbierania głosów. Nie wystarczy więc ograniczenie się jedynie do przebiegu zebrania. Z uwagi na powyższe Sąd uznał, że strona powodowa nie wykazała, a na niej spoczywał ciężar dowodu stosownie do art. 6 k.c., że naruszenie art. 32 ustawy o własności lokali miało wpływ na treść zaskarżonych uchwał.

Z powyższych przyczyn Sąd oddalił powództwo, o czym orzekł jak w punkcie I wyroku.

Mając na uwadze wynik procesu, Sąd na podstawie art. 98 k.p.c. zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej koszty procesu, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 180 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.