

Sygn. akt I C 385/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 03 października 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Dorota Stawicka - Moryc

Protokolant: Robert Purchalak

po rozpoznaniu w dniu 03 października 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa J. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) we W.

o uchylenie uchwały

oddala powództwo.

UZASADNIENIE

Powód J. S. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...), w sprawie wymiany systemu domofonowego, albowiem wymiana nie była ekonomicznie uzasadniona.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest współwłaścicielem odrębnego lokalu w nieruchomości przy ul. (...) we W. i jego udział w częściach wspólnych wynosi 9 %. Powód podał, iż zaskarżona uchwała winna być uchylona ze względów formalnych – wadliwego zbierania głosów, oraz względów merytorycznych, bowiem wymiana systemu domofonowego nie była celowa, ponieważ poprzedni domofon był sprawny w momencie wymiany. Nie jest prawdą, iż zgłaszane były wielokrotnie awarie domofonu.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Strona pozwana wskazała, że prace przy wymianie domofonu zostały przeprowadzone po podjęciu większością głosów zaskarżonej uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów. Nieuzasadniony jest zarzut powoda, że instalacja domofonowa nie wymagała wymiany, bowiem poprzednia zamontowana była ok. 20 lat temu i jedynie „usprawniona” przez powoda, kiedy sprawował on funkcję Zarządcy Wspólnoty. Nowy system domofonowy, pozwala na korzystanie bez użycia kluczy (za pomocą wpisywanego kodu) co w ocenie pozwanej Wspólnoty stanowi usprawnienie i świadczy o właściwym działaniu Zarządcy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Powód J. S. jest współwłaścicielem lokalu odrębnego w nieruchomości położonej we W. przy (...). Udział powoda w częściach wspólnych to 9 %. W nieruchomości jest 10 lokali.

(okoliczności bezsporne).

Głosowanie nad uchwałą odbyło się w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Pismem z dnia 26.10.2012 roku pozwana Wspólnota listem poleconym przekazała powodowi kartę do głosowania nad uchwałą Nr (...) w sprawie wymiany systemu domofonowego z prośbą o odesłanie karty w terminie 7 dni od daty jej otrzymania.

(**dowód** : pismo z dnia 26.10.2012r. z potwierdzeniem nadania k.16)

Zbieranie głosów na kartach zakończyło się w dniu 10 stycznia 2013r. Uchwała nr (...) została podjęta większością 80,90% głosów, bez głosów przeciwko. Nie brał udziału w głosowaniu Pan M. S. (będący poza granicami kraju) natomiast powód nie opowiedział się ani za, ani przeciw uchwale.

(**dowód**: protokół z przeprowadzonego indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd Wspólnoty w związku z poddaniem do głosowania indywidualnego uchwały nr (...), k. 15).

Uchwałą nr (...) właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy (...) wyrazili zgodę na wymianę instalacji domofonowej do kwoty 2.000 zł i upoważnili Zarząd Wspólnoty do sfinansowania tych prac ze środków funduszu remontowego.

(**dowód**: treść uchwały nr (...), k. 15).

Wykonanie wymian systemu domofonowego kosztowało 1.840 zł.

(**dowód**: faktura nr (...), k. 17).

Pierwszy domofon został zamontowany w 1990r. Zdarzały się kilkakrotnie awarie domofonu, m.in. jesienią 2012r. domofon nieczynny był ok. 2 miesiące. Awarie były w miarę możliwości usuwane przez aktualnego Zarządcę. Jedna awaria usprawiona została przez powoda, kiedy sprawował on funkcję Zarządcy Wspólnoty.

Nowy system domofonowy umożliwi wejście do budynku nie tylko z użyciem klucza, ale jest możliwość wpisania kodu otwierającego drzwi. Dzięki temu nie ma konieczności noszenia ze sobą klucza.

(**dowód** : zeznania stron k. 39)

Sąd zważył co następuje :

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, 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 (ust. 1). Powództwo, o którym mowa wyżej, 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.

Strona pozwana nie kwestionowała w rozpoznawanej sprawie czynnej legitymacji procesowej powoda J. S., jako właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy (...) we W.. Bezsporne było także, że powód, wnosząc pozew w niniejszej sprawie w dniu 18 marca 2013 r., zachował przewidziany w art. 25 ust. 1a ustawy 6-tygodniowy termin do zaskarżenia podjętej, w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwały nr (...).

Domagając się uchylecia uchwały podjętej przez właścicieli lokali pozwanej wspólnoty mieszkaniowej w sprawie wyrażenia zgody na wymianę instalacji domofonowej powód podnosił, iż wymiana tego systemu była ekonomicznie niezasadniona oraz niekonieczna.

W odniesieniu do treści zaskarżonej uchwały nr (...), należy stwierdzić, że uchwała ta, w ocenie Sądu Okręgowego, podjęta została zgodnie z przepisem art. 12 ustawy o własności lokali i wynikającym z tej regulacji obowiązkiem, że

współwłaściciele nieruchomości zobligowani są wspólnie ponosić koszty związane z korzystaniem z części wspólnych. Bez wątplenia do kategorii tego typu wydatków należą koszty remontów urządzeń służących wszystkim właścicielom na równi – w tym systemu domofonowego. W niniejszej sprawie nie może zatem budzić wątpliwości fakt, iż wykonanie wymiany systemu domofonowego służy wszystkim członkom Wspólnoty.

Twierdzenia powoda, dotyczące nieuzasadnionej wymiany systemu domofonowego są gołosłowne i nieracjonalne. Oczywistym dla Sądu jest, iż poprzedni system ponad 20 letni – miał prawo być wysłużonym przez co nie spełniał w stopniu wystarczającym swoich funkcji (np. mała słyszalność, czy drobna awaryjność). Wprowadzenie nowego systemu domofonowego (koszt 1.840 zł) zapewnia wysoką jakość, specjalistyczny standard wykonawczy, odpowiednie certyfikaty i najwyższy poziom wykonania. Niewątpliwie możliwość otwarcia bramy nie tylko za pomocą klucza, ale również poprzez wpisanie odpowiedniego kodu ułatwia wejście do budynku, np. w czasie brzydkiej pogody, czy mrozu – bo eliminuje szukanie klucza w torbie, czy też ułatwia wejście np. osobie z zakupami czy ciężkimi przedmiotami. Eliminuje to noszenie dodatkowego klucza przez wszystkich członków danej rodziny. Takie możliwości nowego systemu domofonowego na pewno leżą w interesie wszystkich członków Wspólnoty są zgodne z prawidłowym i racjonalnym zarządzeniem.

Reasumując, zdaniem Sądu, merytoryczna zasadność skarżonej uchwały nr (...) nie budzi jakichkolwiek wątpliwości.

W tych wspólnotach, w których właściciele mają podejmować uchwały w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, ustawa o własności lokali przewiduje możliwość podjęcia uchwały albo na zebraniu właścicieli, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą przez zarząd, albo na oba te sposoby. Aby zatem wspólnota mieszkaniowa mogła sprawnie funkcjonować nawet w sytuacji, gdy większość właścicieli lokali nie uczestniczy w zebraniu, wprowadzono możliwość indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą. Z treści przepisu art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali wynika, że należy powiadomić zarówno tych właścicieli, którzy brali udział w podejmowaniu uchwały (oddając głosy „za” albo „przeciw” uchwale), jak i tych, którzy w jej podejmowaniu udziału nie brali, tak jak miało miejsce to w niniejszej sprawie. Uchwała Nr (...) została przyjęta w drodze prawidłowo przeprowadzonej, procedury indywidualnego zbierania głosów, przez ustawowo określoną większość właścicieli (art. 23 ustawy o własności lokali) i reguluje kwestię sfinansowania wymiany systemu domofonowego – tj. części nieruchomości wspólnej (art. 12 ustawy o własności lokali), a więc jest zgodna z zasadami prawidłowego zarządu tą nieruchomością. Powód w żaden sposób nie wykazał, aby zaskarżona uchwała naruszała interesy któregokolwiek członka pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, w tym także jego własne interesy, jako członka tej wspólnoty.

Mając na uwadze powyższe, wobec braku przesłanek z przepisu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Podnoszona przez powoda kwestia braku zwrotu kwoty 175,70 zł od Wspólnoty za zakupione przez niego materiały nie była przedmiotem niniejszego postępowania, powód bowiem może domagać się zapłaty w innym postępowaniu.

Zarz.

1. odnotować
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć powodowi z pouczeniem,
3. kal. 14 dni.