

Sygnatura akt I C 401/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia, 8 lipca 2013 r.

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

Przewodniczący: SSO Ewa Byik

Protokolant: Katarzyna Omiotek

po rozpoznaniu w dniu 8 lipca 2013 r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa **Z. W.**

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

o uchylenie uchwały (...) z dnia 29.01.2013r

I. powództwo oddała w całości;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, zaś w pozostałym zakresie kosztami sądowymi obciąża Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 401/13

UZASADNIENIE

Powódka Z. W. wniosła o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...), oznaczonej numerem (...) z dnia 29 stycznia 2013 roku jako naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interes powódki.

Przytaczając okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie powódka wskazała, że w sposób bezmyślny i w niesprzyjających warunkach podpisała uchwałę dotyczącą wymiany instalacji kanalizacyjnej w toalecie mieszczącej się na parterze budynku należącego do Wspólnoty. Zgodnie z uchwałą prace remontowe opłacone zostaną ze środków funduszu remontowego Wspólnoty. W ocenie powódki przedmiotowy remont powinna sfinansować i przeprowadzić Gmina (...), która już wcześniej dokonała prac budowlanych w budynku wspólnoty, w tym wodno-kanalizacyjnych dopuszczając się w tym zakresie licznych błędów. Jednocześnie powódka podniosła, że przeprowadzone prace stanowiły samowolę budowlaną i przyczyniły się do nieprawidłowego funkcjonowania jej lokalu mieszkalnego. W ocenie powódki podjęta uchwała narusza interes właścicieli bowiem uszczupla ich środki finansowe w związku z zatwierdzeniem przeprowadzenia prac remontowych, za wykonanie których winna odpowiadać Gmina (...).

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm. W uzasadnieniu pozwana podniosła, że powódka w pozwie nie wskazała, które z zapisów uchwały naruszają prawo lub zasady zarządu nieruchomością.

Nadto pozwana odnosząc się do zarzutu, że ze względu na wykonanie prac za obecny stan kanalizacji w nieruchomości odpowiada Gmina (...) – podniosła, że sporne pomieszczenie wykonane zostało przed kilkunastu laty i nie jest już objęte gwarancją ani rękojmią wykonawcy.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość zabudowana położona w (...), Gmina (...) składa się z 17 lokali. Powódka Z. W. jest właścicielką lokalu mieszkalnego numer (...).

(okoliczność bezsporna)

W skład zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wchodzi A. J., A. K. i B. K..

(uchwała nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr (...)w C.z dnia 07 kwietnia 2011 roku k. 44 akt)

W dniu 29 stycznia 2013 roku uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej (...), oznaczoną numerem (...), działając na podstawie przepisów ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku, właściciele uchwalili wykonanie remontu polegającego na wymianie instalacji kanalizacyjnej toalety na parterze budynku z funduszu remontowego wspólnoty.

Przywołaną uchwałą upoważniono jednocześnie zarząd wspólnoty do wyboru wykonawcy zaplanowanych robót i podpisania w imieniu właścicieli umów wykonawczych.

Przedmiotową uchwałą podjęto na zebraniu. Za przyjęciem uchwały zagłosowali właściciele lokali, których udziały stanowiły 61,50 % sumy wszystkich udziałów. Głosów wstrzymujących się i głosów przeciw podjęciu uchwały nie było. Sporna uchwała została poddana pod głosowanie na wniosek części właścicieli lokali ze względu na ujawnione nieszczelności w instalacji sanitarnej, powodujące przedostawanie się na zewnątrz korytarzy budynku brzydkich zapachów.

(uchwała wspólnoty mieszkaniowej nr (...) z dnia 29 stycznia 2013 roku wraz z kartą do głosowania k: 6,7)

Sąd Okręgowy zważył:

Podstawą prawną, która znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie jest ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm., zwana dalej: u.w.l.). 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 u.w.l. 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.

Należało wskazać, że powódka posiada legitymację procesową czynną do zaskarżenia uchwały pozwanej wspólnoty bowiem jest właścicielem nieruchomości lokalowej numer (...)położonej w C.pod numerem (...).

Według art. 25 ust. 1 u.w.l., każdemu z właścicieli lokali przysługuje prawo zaskarżania do sądu uchwał podjętych przez właścicieli lokali. Wszyscy właściciele lokali mają w tej sprawie jednakową pozycję, gdyż z możliwości zaskarżenia uchwały może skorzystać na jednakowych zasadach każdy właściciel - tak osoba prawna, jak i fizyczna, tak właściciel lokali stanowiących odrębną własność, jak i właściciel lokali niewyodrębnionych oraz zarówno właściciel posiadający większość udziałów w nieruchomości wspólnej jak i właściciel mniejszościowy.

W każdym przypadku należy podać powody kwestionowania uchwały. Zaskarżanie do sądu uchwały właścicieli lokali na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona któraś z określonych w tym przepisie przesłanek:

- uchwała nie jest zgodna z prawem;
- uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali;
- uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną;

- uchwała w inny sposób (niż przez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną) narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę.

Zarzut niezgodności z prawem może dotyczyć zarówno braków merytorycznych jak i proceduralnych.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy zauważyć należy, że zaskarżona uchwała numer (...) z dnia 29 stycznia 2013 roku została podjęta na zebraniu przy obecności dziesięciu spośród siedemnastu właścicieli reprezentujących łącznie 61,50% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Na zasadzie art. 23 ust. 1 i ust. 2 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Przedstawiane przez powódkę okoliczności podjęcia uchwały, w tym hałasu oraz zaciemnionego lokalu (poddasza) nie miały wpływu na skuteczne jej uchwalenie. Za przyjęciem uchwały, obejmującej także głos powódki, głosowali wszyscy obecni na zebraniu właściciele, posiadający łącznie 61,50 % sumy udziałów, przy jednoczesnym braku głosu wstrzymującego się oraz głosu przeciwnego.

Dodać przy tym należy, że żaden ze współwłaścicieli nie zgłosił nieprawidłowości w trakcie głosowania ani nie kwestionował warunków w jakich przeprowadzono zebranie.

Oceniając zaś zaskarżoną uchwałę pod względem merytorycznym należy stwierdzić, że jej postanowienia nie naruszały prawa i nie doszło do naruszenia przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie. Zarzut naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną należało oceniać poprzez pryzmat celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w spornej uchwale. W ocenie Sądu podjęcie uchwały było celowe z uwagi na konieczność eliminacji przykrych zapachów wydostających się z toalety a uzyskanie tego efektu jest możliwe właśnie poprzez wymianę instalacji kanalizacyjnej. Nie można również mówić w tym przypadku o braku gospodarności ze strony wspólnoty a raczej o konieczności podjęcia tych prac. Niezasadne było twierdzenie powódki, iż to Gmina z własnych środków powinna sfinansować wymianę instalacji kanalizacyjnej w toalecie mieszczącej się na parterze budynku. Podkreślenia wymaga, iż właściciele lokali wyodrębnionych stanowiących samodzielne nieruchomości lokalowe jak i dotychczasowy właściciel nieruchomości (Gmina (...)) w odniesieniu do lokalu samodzielnego niewyodrębnionego mają te same prawa i obowiązki w zakresie nieruchomości wspólnej. Zasadne zatem było podjęcie przez członków wspólnoty uchwały dotyczącej remontu toalety mieszczącej się na parterze budynku, objętego wspólnotą oraz dokonania remontu instalacji kanalizacyjnej z wykorzystaniem na ten cel środków funduszu remontowego.

Sąd w rozpoznawanej sprawie nie był zobligowany do badania czy poprzednio wykonany remont był przeprowadzony prawidłowo, albowiem ramy postępowania wyznacza pozew oraz treść art. 25 ustawy o własności lokali.

Reasumując brak jest przesłanek, o jakich mowa w treści art. 25 ust. 1 cytowanej ustawy, przemawiających za uchyleniem uchwały numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 29 stycznia 2013 roku. Sąd nie mógł zaś, w trybie zaskarżenia uchwały, sanować innych nieprzemyślanych decyzji podejmowanych przez strony postępowania. Zadaniem Sądu nie było również przeprowadzanie oceny czy w przyszłości może wystąpić utrudnienie w dostępie do rur przez powódkę oraz badanie zasadności funkcjonowania toalety w sytuacji gdy zaskarżona uchwała dotyczy wymiany instalacji w już istniejącej toalecie.

Zarzuty powódki w tym zakresie uznać należało za bezprzedmiotowe i wykraczające poza zakres powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

W świetle art. 25 ust. 1 u.w.l., ocenie podlega wyłącznie to czy zaskarżona uchwała, w okolicznościach danej sprawy, narusza interes właściciela lokalu. (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 26 grudnia 2011 roku w sprawie VI ACa 843/11 LEX nr 1312121)

W ujęciu powyższego uznać należało, że uchwała z dnia 29 stycznia 2013 roku oznaczona numerem (...) pozostaje w zgodzie z prawem i znajduje uzasadnienie oraz uwzględnia interes całej wspólnoty w tym również samej powódki bowiem umożliwia przeprowadzenie w niezbędnym zakresie remontu instalacji kanalizacyjnej, której właściwe funkcjonowanie leży w żywotnym interesie wszystkich współwłaścicieli budynku.

Powództwo podlegało zatem oddaleniu w całości.

Zgodnie z treścią art. 21 ustawy o własności lokali zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz (również procesowo). Funkcjonujący we Wspólnocie Mieszkaniowej (...)trzyosobowy zarząd w osobach A. K., A. J. i B. K.(uchwała numer (...)) udzielił adwokatowi pełnomocnictwa procesowego do występowania w sprawie. (art. 87 k.p.c.). Pełnomocnik na rozprawie w dniu 08 lipca 2013 roku złożył wniosek o zwrot kosztów zastępstwa procesowego. Wniosek ten został przez Sąd uwzględniony na podstawie art 98 k.p.c. i § 11 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie ...(Dz. U. 2002, nr 163. poz.1348). Kosztami sądowymi w postaci opłaty od pozwu Sąd obciążył Skarb Państwa z uwagi na fakt, iż powódka została zwolniona od kosztów sądowych postanowieniem z dnia 08 maja 2013 roku.