

Sygn. akt: XII C 197/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 stycznia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach XII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca:	SSO Barbara Konińska
Protokolant:	stażysta Monika Dąbek

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 2016 roku w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa W. J.

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

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197 (sto dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

	SSO Barbara Konińska	
--	----------------------	--

UZASADNIENIE

Powódka W. J. pozwem wniesionym dnia 10 września 2015r. domagała się uchylenia uchwały z dnia 11 czerwca 2015r. nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Z. oraz zasądzenia od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż podjęcie tej uchwały nastąpiło z naruszeniem prawa, gdyż wcześniej zarządca wspólnoty porozumiał się z powódką, iż suszarnia której dotyczyła uchwała będzie jej wydzierżawiona. Zarzuciła też, że do dostarczonej jej kopii uchwały nie dołączono listy oddanych głosów, wobec czego nie jest w stanie zweryfikować, czy uchwała ta istnieje.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Z. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu. Pozwana zarzuciła, że uchwała została zaskarżona przez powódkę po upływie terminu określonego art. 25 ustawy o własności lokali, zatem prawo do jej zaskarżenia wygasło. Podniosła też, że z uwagi na brak działań związanych z wykupem suszarni, do których zobowiązana była powódka zasadnie

podjęto zaskarżono uchwałę, zaś powódka nie wyjaśnia, z jakich przyczyn w jej ocenie miałyby być ona uznana za niezgodną z prawem.

Sąd ustalił:

Powódka jest właścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalnego, położonego w Z. przy ulicy (...) i członkiem pozwanej wspólnoty mieszkaniowej /okoliczność bezsporna/.

Uchwałą nr (...) z dnia 26 kwietnia 2013r. pozwana wyraziła zgodę na sprzedaż powódce piwnicy, użytkowanej jako suszarnia w cenie wynikającej z operatu szacunkowego i przeliczeniu udziału, przy czym wszystkie koszty z tym związane miała ponieść powódka /uchwała jak wyżej wraz z listą podpisów – k. 25-29 akt/.

Mimo, iż od podjęcia tej uchwały minęły dwa lata powódka nie zleciła wykonania operatu szacunkowego umożliwiającego ustalenie ceny sprzedaży /zeznania świadka M. W. – protokół rozprawy z dnia 20 stycznia 2016r. 00:01:20-00:16:57/

W dniu 11 czerwca 2015r. nr (...) pozwana podjęła uchwałę nr (...) której przedmiotem było uchylenie uchwały nr (...) dotyczącej wyrażenia zgody na sprzedaż pomieszczenia suszarni pozwanej z uwagi na brak podjętych przez nią działań związanych z wykupem tego pomieszczenia. Jednocześnie w tejże uchwale pozwana upoważniła zarządcę wspólnoty do zagospodarowania tego pomieszczenia na potrzeby zarządu pozwanej oraz jej zarządcy. Uchwała została podjęta większością 26 głosów przy ustaleniu, iż każdy ze współwłaścicieli ma jeden głos na 35 członków wspólnoty pozwanej metodą indywidualnego zbierania podpisów na tym zebraniu.

/uchwała jak wyżej wraz z listą głosów – k.52-55 akt, zeznania świadka M. W. – protokół rozprawy z dnia 20 stycznia 2016r. 00:01:20-00:16:57/

Powódka była obecna na zebraniu, na którym składano podpisy pod powyższą uchwałą, lecz sama nie oddała głosu /oświadczenie powódki – protokół rozprawy z dnia 18 listopada 2015r. 00:05:16-00:13:31, oświadczenie powódki – protokół rozprawy z dnia 20 stycznia 2016r. 00:13:10-00:15:05, zeznania powódki – protokół rozprawy z dnia 18 listopada 2015r. 00:05:16-00:13:31/.

Na tym zabranii powódka dowiedziała się o podjęciu zaskarżonej uchwały /zeznania powódki – protokół rozprawy z dnia 18 listopada 2015r. 00:19:21-00:24:35/.

Sąd oddalił wniosek powódki o przeprowadzenie dowodu z odpisu księgi wieczystej na okoliczność ustalenia, iż powódka, jest właścicielką mieszkania nr (...) jako zbędny wobec przyznania tej okoliczności przez pozwaną. Sąd ograniczył dowód z przesłuchania stron do przesłuchania powódki wobec niestawiennictwa na rozprawie członków zarządu pozwanej – A. K. i K. N. /uchwały pozwanej nr (...) i (...) k. 21-24 akt/ wezwanych pod rygorem pominięcia dowodu z zeznań (art. 302 § 1 k.p.c.).

Sąd nie dał wiary zeznaniom powódki, co do tego iż na zebraniu w dniu 11 czerwca 2015r. nie doszło do podjęcia uchwały o odebraniu jej suszarni i przekazaniu jej na potrzeby zarządu wobec wewnętrznych sprzeczności w zeznaniach samej powódki, która na rozprawie w dniu 18 listopada 2015r. wskazywała na zmianę, że ta okoliczność miała i nie miała miejsca. Nadto zeznaniom powódki przeczą konsekwentne i spójne z treścią uchwały oraz listą podpisów zeznania świadka M. W., którym Sąd dał w całości wiarę, jako logicznym i nie budzącym wątpliwości.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu. Powódka wniosła pozew po upływie terminu określonego art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednol. Dz.U. z 2015, poz. 1892). Zgodnie z art. 25 ust. 1 tej ustawy właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej 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. Jednakże termin do jej zaskarżenia wynosi 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.

O ile z treści art. 23 ust.3 ustawy o własności lokali wynika, iż o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie, o tyle forma ta jest zastrzeżona jedynie ad probationem (art. 74 § 1 zd. 1 k.c.), czyli dla celów dowodowych. Jednakże zarówno z zeznań, jak i oświadczeń powódki wynika, iż o podjęciu uchwały powódka dowiedziała się w dniu 11 czerwca 2015r. Tym samym okoliczność ta okazała się bezsporna i nie wymagała dowodzenia.

W efekcie termin do zaskarżenia tejże uchwały przez powódkę upłynął przed wniesieniem przez nią powództwa. Oznacza to, iż przed wniesieniem powództwa wygasło uprawnienie powódki do zaskarżenia tej uchwały (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11 lipca 2003r., sygn. I ACa 8/03, wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 23 września 2014r., sygn. V ACa 463/14, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 20 marca 2014r., sygn. I ACa 127/14), co skutkowało oddaleniem powództwa.

Co prawda powódka podnosiła wątpliwości co do tego, czy członkowie wspólnoty oddali głosy za podjęciem opisanej w pozwie uchwały zarzucając, iż zaskarżona uchwała może być uchwałą nieistniejącą, jednakże zarzutów tych nie wykazała. Przeciwną zaś okoliczność wykazała powódka (art. 6 k.c. w zw. z art. 253 k.c.). Jak wynika z zeznań świadka M. W. oraz wprost z treści samej uchwały, członkowie wspólnoty podpisani na liście właścicieli głosujących za podjęciem uchwały nr(...) z dnia 11 czerwca 2015r. głosowali za podjęciem uchwały w sprawie uchylecia uchwały nr (...) dotyczącej wykupu suszarni oraz przeznaczenia jej na potrzeby zarządu. W tej sytuacji nie może być jakichkolwiek wątpliwości, iż członkowie wspólnoty oddali swe głosy za podjęciem tej właśnie a nie żadnej innej uchwały, zaś zastrzeżenia powódki, jako gołosłowne nie mogły zostać uwzględnione.

Przy tym zarzuty co do trybu podejmowania uchwały mogłyby mieć znaczenie jedynie wówczas, gdyby zarzucana wadliwość miała wpływ na treść uchwały (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 17 stycznia 2013r., sygn. I ACa 786/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 06 sierpnia 2014r., sygn. I ACa 188/14 i z dnia 26 maja 2014r., sygn. I ACa 1471/13, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 22 maja 2015r., sygn. I ACa 91/15), czego powódka obciążona w tym zakresie ciężarem dowodu wynikającym z art. 6 k.c. nie wykazała. Przeciwnie, powódka zakwestionowała w istocie jedynie podpisy dwóch osób. Tym samym ewentualna wadliwość złożenia tychże podpisów przy oddanych 26 głosach za podjęciem uchwały na 35 uprawnionych nie zmieniłaby w żaden sposób wyniku głosowania.

Na marginesie należy dodać, iż nie sposób stwierdzić w oparciu o przedstawione przez powódkę dowody (art. 6 k.c.), by zaskarżona uchwała miała być sprzeczna z prawem, umową właścicieli lokali oraz naruszała zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną (art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali). W szczególności powódka nie wykazała, aby członkowie wspólnoty zawarli umowę co do sposobu korzystania z pomieszczeń wspólnych albo by podjęcie uchwały miało na celu jej szykanowanie. Co prawda można uznać, iż uchwała ta może naruszać subiektywnym przekonaniu powódki jej interes, jednak nie podlega on ochronie w świetle zasad współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Powódka, mimo upływu 2 lat od czasu podjęcia uchwały zezwalającej jej na wykup pomieszczenia piwnicznego (suszarni), nie podjęła istotnych kroków zmierzających do jej wykupu. W tej sytuacji należy uznać, że ważny interes wspólnoty w postaci możliwości korzystania ze wspólnego pomieszczenia w sposób wybrany przez większość współwłaścicieli i na cele wspólnoty uzasadniał podjęcie zaskarżonej uchwały. Każdy z członków wspólnoty jest uprawniony do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, przy czym jedynie w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych jej członków (art. 206 k.c. w zw. z art. 2 ust. 1 i art. 12 ust.1 ustawy o własności lokali). Naruszenie zaś subiektywnego interesu właściciela lokalu poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia jej uchylecia na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 27 lutego 2014r., sygn. I ACa 867/13).

W efekcie, biorąc powyższe pod uwagę Sąd, oddalił powództwo o kosztach procesu orzekając stosownie do wyniku sporu obciążając nimi w całości powódkę na zasadzie art. 98 k.p.c. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie

pełnomocnika pozwanej w kwocie 180 zł ustalone w oparciu o § 11 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednol. Dz.U. z 2013r., poz. 461 ze zm.) oraz koszty opłaty od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Sędzia:

/SSO Barbara Konińska/