

Sygn. akt I C 153/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 września 2017 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca:	SSO Łucja Oleksy-Miszczuk
Protokolant:	sekr. sądowy Wioleta Motyczka

po rozpoznaniu w dniu 14 września 2017 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa A. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy Alei (...) w C.

o uchylenie uchwały

1) oddała powództwo;

2) zasądza od powódki A. M. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy Alei (...) w C. kwotę 807,45 (osiemset siedem 45/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Łucja Oleksy-Miszczuk

Sygnatura akt I C 153/15

UZASADNIENIE

Powódka A. M. w pozwie domagała się uchylenia uchwał podjętych przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową przy Alei (...) w C. w dniach 29 listopada 2013 roku oraz 20 grudnia 2013 roku.

Zarządzeniem z dnia 4 lipca 2016 roku (k.324akt) zwrócono pozew w części dotyczącej żądania uchylenia uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy Alei (...) w C. o numerach (...) z dnia 29 listopada 2013 roku oraz o numerach (...) z dnia 20 grudnia 2013 roku

Po częściowym zwrocie pozwu i ostatecznym sprecyzowaniu stanowiska powódka wniosła o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy Alei (...) w C. nr (...)i nr (...) z dnia 29 listopada 2013 roku oraz nr (...) z dnia 20 grudnia 2013 roku (k. 278 akt). Zdaniem powódki zebrania członków wspólnoty, na których miało dojść do powzięcia przedmiotowych uchwał, w istocie w ogóle się nie odbyły, a protokoły odzwierciedlające ich przebieg miały zostać sfalszowane. Nadmieniała, że celem działań podjętych przez Wspólnotę miało być upozorowanie zażegnania konfliktu między współwłaścicielami na potrzeby toczącego się postępowania sądowego. Nadto podała, iż w posiadaniu A. i C. S. znajduje się 30 lokali, z których czerpią nieujawnione zyski, natomiast fikcyjnymi fakturami próbują oni obciążyć powódkę.

Pozwana w odpowiedzi na pozew (k. 334akt) wносиła o oddalenie powództwa w całości, wskazując, że na zebraniach, które się w rzeczywistości odbyły w dniach 29 listopada 2013 roku oraz 20 grudnia 2013 roku, zostały podjęte zaskarżone uchwały zgodnie z prawem przez większość właścicieli (95,92 % udziałów). Podniosła, że powódka o terminach zebrań była zawiadamiana i dobrowolnie rezygnowała z uczestnictwa. Zaprzeczyła również, by istniał konflikt interesów między współwłaścicielami a wybranym zarządcą.

Sąd ustalił co następuje:

W wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w C. przy Alei (...) przez ustanowienie odrębnej własności lokali powódka stała się właścicielką wyodrębnionych lokali nr (...) oraz nr „ (...)”. Z tego tytułu jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy Alei (...) w C. /postanowienie SR w Częstochowie sygn. II Ns 415/04 z dnia 10 listopada 2004 roku k 5-8 /.

Jej udział w nieruchomości wspólnej wynosi 4,08%. Reszta udziałów należy do A. S. - 2,78% oraz C. S. - 93,14 %.

Zebrania członków Wspólnoty odbywają się w siedzibie spółki (...), który nieodpłatnie udostępnia wspólnocie lokal w tym celu. Siedziba Zarządcy mieści się w nieruchomości przy Alei (...).

W dniu 22 listopada 2013 roku powódka otrzymała zaproszenie na zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej wyznaczone na dzień 29 listopada 2013 roku. Po otrzymaniu zawiadomienia powódka odnotowała na zaproszeniu informację, iż odmawia udziału w zebraniu z uwagi na wcześniej zaplanowany ważny wyjazd. Zaproszenie doręczał powódce osobiście prezes zarządu zarządcy nieruchomości K. P. /zaproszenie z dnia 22 listopada 2013 roku k. 10, zeznania świadka K. P. /.

W dniu 29 listopada 2013 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Przed zebraniem córka powódki B. K. przyniosła do sekretariatu zarządcy pismo powódki kierowane do A. i C. S., które zostało załączone do dokumentów. Na zebraniu podjęto szereg uchwał, w tym zaskarżoną uchwałę nr (...) o treści: „Ogół właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej postanawia zatwierdzić treść umowy o zarządzanie z (...) Sp. z o.o., Aleja NMP 71lok.4, (...)-(...) C.” oraz zaskarżoną uchwałę nr (...) o treści „Ogół właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej postanawia upoważnić przedstawiciela Wspólnoty Mieszkaniowej w osobie Pani A. S. do podpisania umowy o zarządzanie z (...) Sp. z o.o., Aleja (...) (...) (...)-(...) C.”. W zebraniu uczestniczyło dwóch właścicieli - A. S. osobiście i reprezentując C. S. na podstawie pełnomocnictwa, których łączny udział w nieruchomości wspólnej wynosił 95,92% (0,9314 -C. S. i 0,0278 A. S.) i którzy opowiedzieli się za podjęciem w/w uchwał. Na zebraniu byli obecni także przedstawiciele (...) z o.o. tj. J. B. i K. P.. Zebranie otworzyła A. S. przekazując funkcję przewodniczącego zebrania J. B., a na protokolanta wyznaczono K. P.. Z przebiegu zebrania został sporządzony protokół, w którym odnotowano nieobecność powódki. Powódka została poinformowana o treści uchwały- przekazano jej zawiadomienie o podjętych na zebraniu uchwałach wraz z protokołem z zebrania. /zawiadomienie o uchwałach podjętych w dniu 29 listopada 2013 roku k. 16-19, protokół zebrania właścicieli w dniu 29 listopada 2013 roku wraz z listą obecności k. 20-22, pismo z dnia 29 listopada 2013 roku k.11 /.

W dniu 13 grudnia 2013 roku powódka została pisemnie zawiadomiona o zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej, zaplanowanym na dzień 20 grudnia 2013 roku. / zaproszenia na zebranie wspólnoty z dnia 12 grudnia 2013 roku k.13 /.

W dniu 20 grudnia 2013 roku odbyło się zebranie na którym została podjęta uchwała nr (...) w sprawie wyboru zarządu o treści: „ Ogół właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej postanawia wybrać Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w osobie A. S.”. W zebraniu uczestniczyło dwóch właścicieli - A. S. osobiście i reprezentując C. S. na podstawie pełnomocnictwa, których łączny udział w nieruchomości wspólnej wynosił 95,92% (0,9314 -C. S. i 0,0278 A. S.) i którzy opowiedzieli się za podjęciem w/w uchwał. W zebraniu wzięli udział także M. J. i K. P.. Zebranie otworzył K. P., który został wybrany na przewodniczącego zebrania, a na protokolanta wyznaczono M. J.. Z przebiegu zebrania został sporządzony protokół, w którym odnotowano nieobecność powódki. Powódce doręczono zawiadomienie o podjętych na zebraniu uchwałach

wraz z protokołem z zebrania /zawiadomienie o podjętych uchwałach w dniu 20 grudnia 2013 roku k. 24-25, protokół zebrania właścicieli w dniu 20 grudnia 2013 roku k.29-30/

(...) Sp. z o.o., Aleja (...), (...)-(...) C.” od października 2012 roku wynajmuje lokal należący do C. S. uiszczając czynsz w wysokości ok. 3000zł miesięcznie. A. S., zwróciła się do wynajmujących z propozycją zarządzania nieruchomością i złożenia oferty z w tym zakresie. Firma została wybrana na zarządcę od grudnia 2013r. sprawuje zarząd nieruchomością. Wynagrodzenie zarządcy wynosi ok. 1000zł i jest to kwota niższa niż uprzednio ponoszone koszty zarządu. Fakt, iż siedziba zarządcy znajduje się w tym samym budynku jest dla Wspólnoty komfortowy z uwagi na możliwość bezpośredniego kontaktu w każdym czasie.

Strony od dłuższego czasu pozostają w konflikcie, między innymi dlatego, że powódka nie reguluje swoich zobowiązań wobec Wspólnoty Mieszkaniowej, co w konsekwencji doprowadziło, że zarządca wystąpił na drogę sądową. Powódka od pewnego czasu płaci za media według własnego uznania, a nie według naliczeń i rachunków. Nie uczęszcza również na zebrania organizowane przez wspólnotę, w ciągu trzech lat była obecna na jednym zebraniu. Niezależnie od tego w Sądzie Okręgowym w Gliwicach toczy się obecnie postępowanie z wniosku powódki o ustanowienie zarządcy przymusowego.

/ zeznania świadków: J. B., A. S., K. P. k. 365-369 i zapis rozprawy w systemie audio-video k. 370 /

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów, uznając je za całkowicie wiarygodne. Powódka zakwestionowała autentyczność protokołów zebrań. Jednocześnie nie przedstawiła żadnych dowodów mogących podważyć moc dowodową dokumentów przedłożonych przez stronę pozwaną. Sąd nie znalazł także podstaw do kwestionowania zeznań świadków J. B., A. S., K. P. uznając, że korelują one z pozostałym materiałem dowodowym w postaci dokumentów.

Sąd nie dał wiary twierdzeniom powódki oraz zeznaniom świadka B. K. jakoby zebrania w dniach 29 listopada 2013 roku i 20 grudnia 2013 roku, na których zostały podjęte zaskarżone uchwały w ogóle się nie odbyły, albowiem pozostają one w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, zwłaszcza z przedłożoną przez nią samą dokumentacją.

Sąd pominął dowód z przesłuchania powódki, gdyż prawidłowo wezwana pod rygorem pominięcia dowodu z przesłuchania nie stawiała się na termin rozprawy.

W ocenie Sądu przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe jest wystarczające dla ustalenia stanu faktycznego potrzebnego dla wydania orzeczenia, zwłaszcza wobec braku inicjatywy dowodowej ze strony powódki.

Sąd zważył co następuje:

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy 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. Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnotie mieszkaniowej w terminie sześciu tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Bezsporne jest w niniejszej sprawie, że powódka jest właścicielem lokali i współwłaścicielem nieruchomości wspólnej i jest legitymowana do wystąpienia z powództwem w trybie art. 25 ustawy o własności lokali. Termin do wystąpienia z powództwem również został zachowany.

Ciężar udowodnienia okoliczności uzasadniających uchylenie uchwał spoczywa na stronie powodowej (art. 6 k.c.). Powódka w toku postępowania nie wykazała żadnej z wymienionych w art. 25 u.w.l. podstaw uchylenia zaskarżonych uchwał .

Wszystkie trzy uchwały zostały podjęte zgodnie z przepisami wskazanej wyżej ustawy. Powódka nie wykazała ani naruszeń proceduralnych w podejmowaniu uchwał, ani też naruszeń innych przepisów prawa. Za całkowicie bezzasadne uznano twierdzenia powódki odnośnie próby wyeliminowania jej z uczestnictwa w zebraniach. Powódka była pisemnie powiadamiana o terminie zebrań, co wynika wprost zarówno z dokumentów, jak i zeznań świadka K. P., który zawiadomienie o zebraniu w dniu 29 listopada 2013 roku wręczył jej osobiście. Jak wskazywał świadek taki sposób zawiadamiania członków wspólnoty praktykowany był już od dawna i nikt nie zgłaszał w tym zakresie zastrzeżeń. Zauważyć należy, iż sama powódka odmówiła udziału w zebraniu w dniu 29 listopada 2013 roku. Oba protokoły zawierają przebieg zebrań i adnotację o nieobecności powódki.

Sąd nie dopatrył się również żadnych podstaw do przyjęcia, że doszło do naruszenia interesów powódki. Zaskarżone uchwały zostały podjęte większością głosów. Sam fakt, iż powódka nie zgadza się z ich treścią nie oznacza, że doszło do naruszenia jej interesów w rozumieniu art. 25 ustawy o własności lokali. Powódka w żaden sposób nie wykazała, że zaskarżone uchwały są dla niej krzywdzące, bądź aby pozwana odnosiła jakąkolwiek korzyść jej kosztem. Sąd nie dopatrył się także w treści zaskarżonych uchwał naruszenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomością.

Za niezasadne Sąd uznał także wywody, że podjęcie zaskarżonych uchwał stanowiło w istocie próbę pozornego zażegnania konfliktu między współwłaścicielami.

W tej sytuacji Sąd stwierdzając brak opisanych w art. 25 ustawy o własności lokali przesłanek do uchylenia zaskarżonych uchwał powództwo oddalił.

O kosztach orzeczono w oparciu o przepisy art. 98 kpc. Na sumę kosztów złożyły się koszty zastępstwa procesowego pozwanej w łącznej kwocie 540zł (ustalone w oparciu o rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu oraz opłata od pełnomocnictwa) oraz koszty dojazdów pełnomocnika w kwocie 267,45zł.

SSO Łucja Oleksy-Miszczyk