

Sygn. akt: I C 19/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Maria Matyja

Protokolant: sekr. sąd. Joanna Kotowska

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2014 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. G.**

przeciwko (...) **w O.**

o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda J. G. na rzecz (...) w O. kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powód J. G. w pozwie wniesionym w dniu 10 stycznia 2014r. przeciwko (...) w O. wniósł o uchylenie uchwały Nr (...) z dnia 19 lutego 2013r.

W uzasadnieniu pozwu podał, w dniu 19 lutego 2013r. została podjęta przez pozwaną W. uchwała o podwyżce czynszu. Zawiadomienie o podwyżce powód otrzymał w dniu 27 listopada 2013r. z bardzo długim opóźnieniem, przez co wzrosło jego zadłużenie, bo do chwili jego otrzymania płacił czynsz bez podwyżki. Powód mieszka na (...) piętrze w mieszkaniu zaadaptowanym ze strychu. Są w nim małe okna i słabe ciśnienie wody a sam budynek ma 100 lat i przestarzałą technologię budowlaną. Pisał pisma do W. w związku z podwyżką, ale ta twierdzi, że wszystko jest zgodne z prawem.

Pozwana (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz należnych kosztów procesu.

Wskazała, że pozwaną W. ma Zarząd w osobach A. B. i M. S.. Powód uczestniczył w zebraniu, które podjęło zaskarżoną uchwałę, w związku z tym powództwo w wniesione w styczniu 2014r. zostało wniesione z uchybieniem sześciotygodniowego terminu do jej zaskarżenia. Nawet gdyby przyjąć, iż powód powziął wiedzę o uchwale w chwili zawiadomienia go przez Administratora o podjętej uchwale tj. w dacie doręczenia pisma z dnia 8 kwietnia 2013r., to zaskarżenie uchwały nastąpiło również z uchybieniem wyżej wskazanego terminu.

Sąd Okręgowy ustalił co następuje:

(...) w O. jest tzw. duża wspólnotą, gdzie wyodrębnionych jest (...) lokali, a (...) członkiem (...) jest Gmina O..

Na mocy umowy najmu z dnia 1 lutego 2008r. zawartej między (...) w O. a małżonkami G. i J. W. jako wynajmujący oddała najemcom do użytkowania na czas oznaczony (tj. do chwili kupna lokalu) lokal zaadaptowany z części strychu

i rozbudowy lokalu Nr (...)składający się z jednego pokoju o powierzchni użytkowej (...)m² wyposażony w instalacje energii elektrycznej, co – lokalne i gazową w zamian za czynsz w kwocie 62,11zł miesięcznie, przy stawce 3,47 zł/ m².

(umowa najmu k 89-90)

W dniu 27 lutego 2012r. pozwana W.podjęła uchwałę Nr (...)na mocy której wybrano Zarząd (...) w osobach A. B.i M. S..

(uchwała o wyborze Zarządu(...)k 88)

W dniu 19 lutego 2013r. pozwana W.podjęła uchwałę Nr (...)dotyczącą ustalenia stawki czynszu za najem części lokalu mieszkalnego Nr (...)powstałego w wyniku adaptacji części wspólnych o powierzchni (...)m², w ten sposób, że czynsz będzie naliczany przez pomnożenie w/w powierzchni przez stawkę czynszu obowiązującą dla budynku przy ul. (...), przy czym czynsz będzie zmieniany każdorazowo po zmianie wysokości stawki czynszu ogłoszonej przez Gminę O.stosownym dokumentem. Najemca będzie informowany o zmianie czynszu pisemnie nie później niż (...) dni od wejścia w życie zmiany stawki, bez konieczności wypowiedzania umowy najmu i podejmowania dodatkowej uchwały.

Przedmiotowa uchwała została podjęta częściowo na zebraniu w dniu 19 lutego 2013r. i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Powód głosował za przedmiotową uchwałą

(uchwała k 9, pismo administratora z 8 kwietnia 2013r. k 91)

Pismem z dnia 27 listopada 2013r. administrator Zakład (...) Spółka z o.o.w O.zawiadomił powoda, że 1 kwietnia 2013r. stawka czynszu wynosi 6,51 zł/ m² a przemnożona przez (...)m² daje czynsz w wysokości 116,53zł.

W okresie od 4 grudnia 2013r. do 7 stycznia 2014r. powód prowadził korespondencję z Administratorem i pozwaną w sprawie zmniejszenia czynszu.

(pismo administratora k 8, korespondencja powoda z administratorem i administratora z pozwaną k 10-14).

Sąd Okręgowy zważył:

Powództwo wniesione przez J. G. nie zasługuje na uwzględnienie.

Powyższy stan faktyczny ustalony został w oparciu o znajdujące się aktach sprawy dokumenty, w szczególności uchwałę nr (...)oraz umowę najmu lokalu zaadaptowanego z dnia 1 lutego 2008r., których autentyczności strony nie kwestionowały i które nie wzbudziły również uzasadnionych wątpliwości sądu orzekającego.

Na wstępie rozważań odnieść się należy, do podniesionej przez stronę pozwaną kwestii zachowania przez powodów terminu do zaskarżenia uchwały (...). Zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) powództwo właściciela lokalu o uchylenie uchwały może być wytoczone 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 (zob. wyrok SA w Katowicach z dnia 11.07.2003, I Aca 8/03, M. Prawn. 2006/20/1115). Początek biegu terminu zaskarżenia różni się zatem w zależności od sposobu podjęcia uchwały, która w myśl art. 23 ust. 1 może zostać uchwalona w trzech różnych trybach: na zebraniu członków wspólnoty, w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd bądź jako wynik głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. W pierwszym przypadku 6 tygodniowy termin na zaskarżenie liczony jest od dnia podjęcia uchwały, czyli od dnia, w którym odbyło się zebranie. W dwóch kolejnych sytuacjach wskazany termin biegnie dopiero od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści podjętej uchwały. Twierdzenia tego nie zmienia fakt, iż w trybie mieszanym zaskarżona uchwała jest objęta harmonogramem obrad zebrania członków wspólnoty i poddana pod głosowanie w trakcie tegoż zebrania. Rezultat głosowania jest bowiem wiadomy dopiero po „dozbieraniu” głosów osób nieobecnych, a finalna treść uchwały jest

znana mieszkańcom dopiero po dokonaniu stosownego zawiadomienia przez zarząd (R. Dziczek, Własność lokali Komentarz, Wyd. Lexis Nexis, Warszawa 2008, s. 178).

Przenosząc powyższe ustalenia na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż przedmiotowa uchwała była podjęta częściowo na zebraniu w dniu 19 lutego 2013r., a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Powód nie podaje, czy uczestniczył w zebraniu, które odbyło się w dniu 19 lutego 2013r, czy też głosował za uchwałą w drodze indywidualnego zbierania głosów. Przyjmując, iż głosował za uchwałą w drodze indywidualnego „dozbierania” głosów i dodając do daty pisma z dnia 8 kwietnia 2013r., którym został powiadomiony o przedmiotowej uchwale jeszcze dodatkowe 7 dni na doręczenie korespondencji to termin 6 –cio tygodniowy określony w art. 25 ust 1a ustawy o własności lokali rozpoczął bieg w dniu 15 kwietnia 2013r. i upłynął w dniu 27 maja 2013r.

Przywołany przepis art. 25 ust 1a ustawy o własności lokali poprzez określenie terminu do zaskarżenia uchwały, stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, a zatem po upływie wskazanego w nim terminu, wykluczone jest powoływanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały stosownie do art. 25 ust1 tejże ustawy (por wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 19 lutego 2004r. I ACa 1297/03 OSA 2004/12/46)

Powód wniósł powództwo o uchylenie przedmiotowej uchwały w dniu 10 stycznia 2014r. , a więc po upływie terminu do jej zaskarżenia, co skutkuje jego oddaleniem.

O kosztach postępowania orzeczono po myśli art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na kwotę tę składa się wynagrodzenie adwokata w kwocie 180,-zł (§ 10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tj. Dz. U. 2013r. poz. 490)