

Sygn. akt: I C 258/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący SSO Juliusz Ciejek

Protokolant: sekretarz sądowy Aleksandra Bogusz

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2017 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. D.**

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) i przy ul. (...) w O.

o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej

oddala powództwo.

Sygn. akt: I C 258/17

UZASADNIENIE

W dniu 2 maja 2017r. powódka R. D. wniosła pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O. domagając się uchylenia uchwały nr (...) oraz wstrzymania jej wykonania do czasu zakończenia sprawy I C 183/17.

W uzasadnieniu swego żądania podała, że podjęta w dniu 20 marca 2017r. na zebraniu Wspólnoty uchwała narusza jej interes prawny. Uchwała bowiem błędnie stwierdza, iż powódka była obecna na zebraniu, pomimo, iż nie składała podpisu, co może spowodować naruszenie praw powódki przy podziale części wspólnych. Nadto pozwana Wspólnota Mieszkaniowa narusza obowiązujące przepisy prawa i pomimo ciężącego na nią obowiązku nie udzieliła powódce wyjaśnień ani nie udostępniła dokumentacji do wglądu (k.3, 11, 67-71).

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa.

W ocenie pozwanej Wspólnoty powództwo jest bezzasadne, albowiem pozbawione jest faktycznych i prawnych podstaw. Uchwała, której uchylenia domaga się powódka nie istnieje, a spisany w tym dniu protokół odzwierciedla faktyczny przebieg zebrania. W protokole odnotowano osoby obecne na zebraniu oraz fakt, iż R. D. odmówiła podpisania listy obecności oraz dwóch podjętych w tym dniu uchwał tj. nr (...) dotyczącej stwierdzenia salda oraz nr (...) udzielającej absolutorium zarządowi. Zdaniem pozwanej takie postępowanie powódki jest celowe. R. D. pomimo swojej obecności na zebraniu notorycznie nie podpisuje się na liście, nie głosuje poprzez złożenie podpisu, co utrudnia zarząd nieruchomością. (k. 58- 58v)

Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:

Powódka R. D. i Z. D. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w O., dla którego Sąd Rejonowy w Olsztynku, prowadzi księgę wieczystą Kw Nr Nr (...).

(bezsporne)

Sprawami Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...), (...) w O. kieruje zarząd powołany uchwałą wspólnoty nr (...) w osobach: P. P. (1) i L. D..

(dowód: uchwała nr (...) k. 59)

W dniu 20 marca 2017r. odbyło się zebranie Wspólnoty. Zebranie rozpoczęło się o godzinie 17:00 i było zorganizowane przez ówczesnego zarządcę(...)w O.sp. z o.o. O zebraniu członkowie Wspólnoty byli poinformowani poprzez skierowane do nich zawiadomienia. Zgodnie z treścią zaproszenia tematyką zebrania miała dotyczyć:

1. Wyboru przewodniczącego i sekretarza zebrania;
2. informacji o stanie finansowym wspólnoty- rozliczenie finansowe 2016;
3. podjęcia uchwał w sprawie powstałego salda nadpłaty bądź niedopłaty;
4. udzielenia absolutorium zarządowi Wspólnoty;
5. podjęcia uchwał w sprawie remontów bieżących do realizacji w 2017 roku;
6. podjęcia uchwał o potrzebach remontowych na 2018 rok;
7. podjęcia uchwał o ustalenie wysokości zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej na rok 2017 oraz wysokości wpłat na fundusz remontowy;
8. spraw różnych.

(dowód: informacja o zebraniu k. 60)

Na zebraniu obecni byli: L. G., L. D., M. B., M. P., P. P. (1), D. R..

(dowód: lista obecności k. 65, protokół k. 64)

Podczas zebrania podjęto dwie uchwały o numerach (...) i (...).

Uchwała nr (...) dotyczyła zatwierdzenia salda rozliczeń za 2016r., zaś nr (...) udzielenia absolutorium zarządowi Wspólnoty.

(dowód: uchwały k. 65v i 66)

Na zebraniu odstąpiono od głosowania nad uchwałą nr (...) dotyczącą rozliczenia kosztów według przysługujących członkom wspólnoty udziałów.

(dowód: protokół z zebrania k. 64 -- 64v, k. 66v)

Obecna na zebraniu R. D. odmówiła podpisania listy obecności oraz 2 uchwał: nr (...) i 2/2017, co odnotowano w protokole zebrania z dnia 20 marca 2017r. , który podpisali pozostali, obecni na nim członkowie wspólnoty.

(dowód: protokół zebrania k. 64v, zeznania L. D. k. 172, zeznania P. P. k. 172v)

Sąd zważył co następuje:

Roszczenie powódki nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem, powódka nie wykazała, iż uchwała nr (...) istniała i że narusza prawo lub jej interes prawny.

Materialną podstawą wniesienia powództwa o uchylenie uchwały właścicieli lokali stanowi właśnie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zgodnie z nim właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu z powodu jej

niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicielską lokali albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zgodnie z ust.2 cytowanego przepisu powództwo, o którym mowa w ust.1 może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo do dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Powołany przepis wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Przy tym każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokali lub naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Zatem najogólniej rzecz ujmując uchwała narusza interesy właściciela lokalu jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 roku I ACa 507/12)

Przechodząc do oceny prawnej tak wniesionego powództwa w niniejszej sprawie bezspornym było to, że powódka jest członkiem pozwanej Wspólnoty, albowiem jest właścicielem jednego z lokali mieszkalnych położonego przy (...) w O..

Powyższe przesądza zatem o istnieniu po stronie powódki prawa do zaskarżenia uchwały objętej niniejszym postępowaniem.

Przedmiotem sporu było natomiast ustalenie czy uchwała nr (...) istniała i czy zawierała jakiegokolwiek uchybienia. Ustalenie bowiem tej kwestii miało zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia i determinowało konieczność następczej analizy treści uchwały, w kontekście naruszenia interesu powódki. Z treści pozwu wynikało, iż R. D. domaga się uchylenia uchwały, która stwierdza, że była ona obecna na zebraniu, pomimo, iż nie składała pod nią żadnych podpisów.

Właściciele lokali podejmują uchwały w sytuacjach określonych w ustawie o własności lokali. Na konieczność podejmowania przez członków wspólnoty uchwał wskazuje art. 18 ust. 2a ww. ustawy w sytuacji konieczności zmiany ustalonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną czy (art. 22 ust. 2 u.w.l.) dotyczący zgody na dokonanie przez zarząd wspólnoty czynności przekraczającej zwykły zarząd. Zgodnie z art. 23 ust. 1 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Mogą być też podejmowane w wyniku oddawania głosów częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Nie ulega wątpliwości, iż uchwała winna określać istotne podmiotowo i przedmiotowo postanowienia oraz oświadczenie woli członków wspólnoty wyrażająca chociażby zgodę na podjęcie przez zarząd rozważanej czynności. Ponieważ współwłaściciele cedują na zarząd uprawnienie do samodzielnego podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, winna ona w sposób precyzyjny opisywać czynność której dotyczy oraz zakres umocowania.

Okoliczności faktyczne, będące podstawą orzekania w sprawie są jednoznaczne. Powódka nie kwestionowała, iż była obecna na zebraniu w dniu 20 marca 2017r. Faktem bezspornym było również, iż odmówiła podpisania protokołu oraz listy obecności. Ta okoliczność pozostawała w toku postępowania niezmienna i jest wymowna, gdyż jednoznacznie dowodzi, że zapis umieszczony w dziale V protokołu odzwierciedla faktyczny przebieg zebrania. W ocenie Sądu protokół w sposób wiarygodny oddaje liczbę podjętych w tym dniu uchwał oraz ich przedmiot. Z twierdzeń pozwanej oraz jednoznacznych zapisów w dokumencie wprost wynika, iż na zebraniu podjęto jedynie dwie uchwały. Pierwszą o

nr (...) dotyczącą zatwierdzenia salda rozliczeń za 2016r. oraz nr (...) udzielającą absolutorium zarządowi Wspólnoty. W ocenie Sądu umieszczony w protokole, w punkcie V zapis, nie stanowił więc uchwały w rozumieniu art. 25 ustawy o własności lokali. Był jedynie adnotacją, stwierdzającą odmowę podpisu dwóch dokumentów przez powódkę, a mianowicie listy obecności oraz uchwał.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, Sąd uznał, iż powódka nie udowodniła istnienia przedmiotu zaskarżenia – a mianowicie uchwały nr (...), której stwierdzenia nieważności się domaga. Nie wykazała również by podejmowane przez Wspólnotę działania naruszyły jej interes prawny. Na poparcie swoich twierdzeń nie wniosła o przeprowadzeniu jakichkolwiek dowodów wykazujących na faktyczne podjęcie rzekomej uchwały. W ocenie Sądu treść jej zeznań nie podważała w żaden sposób dowodu z dokumentów (listy obecności oraz sporządzonego w tym dniu protokołu z przebiegu zebrania) oraz zeznań L. D. i P. P. (1).

W ocenie Sądu nie doszło też do podjęcia uchwały nr (...) w przedmiocie rozliczenia kosztów według udziałów z 2010r., albowiem zgromadzeni na zebraniu członkowie Wspólnoty zdecydowali o odstąpieniu głosowania, z uwagi na nieuregulowaną kwestię przysługującą członkom wspólnoty udziałów. Za wiarygodnością stanowiska pozwanego w tej kwestii przemawiały relacje członków zarządu Wspólnoty tj. L. D. i P. P. (1). I tak z jasnych zgodnych, a przez to wiarygodnych zeznań wynika, iż podczas zebrania odstąpiono od podjęcia uchwały nr (...), a kwestia nie złożenia podpisu przez powódkę nie była przedmiotem uchwały członków wspólnoty. Zeznania członków zarządu były w tym zakresie stanowcze i wskazywały, iż na zebraniu nie została podjęta uchwała nr (...), co jest zbieżne z przedstawioną dokumentacją i stanowiskiem Wspólnoty. Mając na uwadze powyższe rozważania należało uznać, iż brak było uchwały, której nieważności mogła domagać się powódka. Nawet gdyby uchwała tej treści rzeczywiście została podjęta, czemu przeczą zebrane dowody, to i tak nie podlegałaby uchyleniu. Nie nakładałaby bowiem na powódkę żadnych obowiązków, ani nie zwalniała z takowych osób trzecich. Nie naruszałyby tym samym ani prawa, ani interesu powódki w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd oddalił powództwo jako bezzasadne.