

Sygn. akt: I C 254/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lipca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Rafał Kubicki
Protokolant:	st. sekr. sądowy Agnieszka Grandys

po rozpoznaniu w dniu 12 lipca 2016 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa

Gminy O. - Zakład (...) w O.

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

o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Rafał Kubicki

Sygn. akt I C 254/16

UZASADNIENIE

Powód Gmina O. – Zakład (...) w dniu 12 kwietnia 2016 r. wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości w O. przy ul. (...) o uchylenie uchwały wspólnoty nr (...)z 7 marca 2016 r. w sprawie udzielenia absolutorium dla zarządu wspólnoty mieszkaniowej za 2015 r. z powodu niezgodności tego zapisu z przepisami prawa, w tym ustawy o własności lokali. Nadto wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając swoje żądanie wyjaśnił, że aktualnie jest właścicielem dwóch lokali mieszkalnych w nieruchomości położonej przy ul. (...) w O., a w trakcie głosowania nad treścią spornej ustawy wstrzymał się od głosu, bowiem nie został wówczas rozliczony fundusz remontowy przy uwzględnieniu faktu, że w 2012 r. dwa (spośród łącznie czterech) lokali, których był właścicielem, wykupiono na własność, a ich nabywców nie obciążono kosztami kredytu zaciągniętego przez wspólnotę w 2010 r. na remont. Taki stan rzeczy trwa do teraz, narażając powoda na stratę finansową w kwocie 72.930,37 zł.

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa, zaprzeczając, jakoby zaskarżona uchwała została podjęta z naruszeniem przepisów prawa. Strona

pozwana podniosła, że powód nie wykazał żadnych okoliczności wskazujących, iż zarząd dopuścił się naruszenia art. 30 ustawy o własności lokali. Przyznał jednocześnie, że strony pozostają w sporze odnośnie partycypowania przez powoda w kosztach wykonania remontów i zaciągniętych na nie kredytów bankowych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód Gmina O. – Zakład (...) jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) i współwłaścicielem dwóch lokali. Udział jego w częściach wspólnych nieruchomości wynosi 24,08 (okoliczność bezsporna; raport własnościowy k. 6-7).

W nieruchomości przy ul. (...) w O. jest 8 wyodrębnionych lokali mieszkalnych. Właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...) w dniu 20 lutego 2015 r. o wyborze zarządu: Z. K., M. P. i W. G.. Zarząd nieruchomością wspólną powierzono zarządcy (okoliczność bezsporna; uchwała k. 8).

W dniu 7 marca 2016 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali budynku przy ul. (...) w O. w sprawie m.in. sprawozdania zarządu i podjęcia uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium za 2015 r. Powoda na zebraniu reprezentował J. Z.. Zarząd przedstawił sprawozdanie z rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Zebrani udziałowcy przyjęli przedmiotowe rozliczenie i udzielili zarządowi wspólnoty absolutorium za 2015 r. Podjęto w tym przedmiocie większością głosów (za głosowało (...)) uchwałę nr (...). Powód wstrzymał się od głosu.

/dowód: protokół z zebrania z dnia 07.03.2016 r. k. 9-12, uchwała nr (...) k. 13/

Strony pozostają od 2012 r. w sporze co do rozliczenia kwoty kredytu na remont, który udzielony został wspólnocie w kwietniu 2010 r.

/dowód: wykaz zasobów na 2012 r. k. 14, korespondencja z 2014 r. k. 15, 19-30, k.47-51; wyliczenia k. 16, kartoteka konta k. 17-18/

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. 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 (ust. 1). Powództwo, o którym mowa wyżej, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej 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.

Strona pozwana nie kwestionowała w rozpoznawanej sprawie czynnej legitymacji procesowej powoda. Bezsporne było także, że wymieniony wnosząc pozew w niniejszej sprawie w dniu 12 kwietnia 2016 r. zachował przewidziany w art. 25 ust. 1a ustawy 6-tygodniowy termin do zaskarżenia podjętej w dniu 7 marca 2016 r. uchwały nr (...).

Ustalając stan faktyczny, Sąd oparł się na dowodach z dokumentów przedłożonych przez strony, których wiarygodność nie była kwestionowana w toku postępowania.

Powód domagał się uchylecia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we O. przy ul. (...), tj. w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty za rok 2015.

W toku postępowania dowodowego ustalono, że w dniu 7 marca 2016 r. na zebraniu ogółu właścicieli podjęto uchwałę nr (...) w przedmiocie udzielenia zarządowi wspólnoty absolutorium za 2015 r. Uchwała została podjęta większością głosów (za oddało (...) właściciele udziałów) przy jednoczesnym wstrzymaniu się powoda od głosu. Powód, skarżąc tę

uchwałę, zarzucił, że jest niezgodna z przepisami prawa, w tym ustawą o własności lokali, bez skonkretyzowania, na czym niezgodność ta miałaby polegać bądź które z przepisów naruszać.

Zgodnie z treścią art. 30 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o własności lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności oraz zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Zebranie to ma charakter obligatoryjny, a jego przedmiotem jest w szczególności: ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium (art. 30 ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy o własności lokali).

Z brzmienia punktu 3 ust. 2 art. 30 ustawy wynika, że sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium są obligatoryjnymi i nierozłącznymi przedmiotami tego zebrania. Złożenie sprawozdania jest punktem wyjścia dla dokonania oceny pracy zarządu, jego warunkiem koniecznym, bez tego ocena zarządu jest w sensie prawnym – jako nie poparta przesłankami do jej przeprowadzenia – arbitralna.

Z treści protokołu zebrania z dnia 7 marca 2016 r. wynika, że sprawozdanie z rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej zostało przedstawione w formie ustnej przez zarząd. Powód reprezentowany przez J. Z. nie składał zastrzeżeń, ani uwag do treści i formy sprawozdania. Żadnych konkretnych zastrzeżeń powód nie formułuje również w niniejszym procesie – nie podaje danych, które powinny ulec korekcie. Wygląda na to, jakby powód spodziewał się od Sądu rachunkowego rozstrzygnięcia sporu między stronami, a to nie może mieć miejsca z dwóch powodów. Po pierwsze – obowiązkiem powoda jako gospodarza procesu jest przedstawienie Sądowi i przeciwnikowi swoich twierdzeń w postaci dokładnego toku myślowego prowadzącego do podanego w uzasadnieniu pozwu wyniku rachunkowego, a tego w tej sprawie zupełnie zabrakło. Po drugie – obowiązkiem powoda jest przedstawienie dowodów na poparcie konkretnych twierdzeń, a ich zabrakło również. Na podstawie szczątkowego materiału dowodowego przedstawionego przez powoda nie sposób ustalić, czy prawdziwe jest jego ogólnikowe twierdzenie o tym, że wskutek wadliwej działalności zarządu poniósł stratę w powołanej wysokości.

W tej sytuacji brak jest podstaw do przyjęcia, aby przepisy zostały naruszone. Powód nie wykazał – a to na nim jako stronie wywodzącej z tej okoliczności określone, korzystne dla siebie, skutki prawne ciążył ten obowiązek - aby konkretny przepis prawa został naruszony w wyniku podjęcia uchwały w opisany powyżej sposób.

Wymaga szczególnego podkreślenia, że pozwany zarzucił powodowi niesprecyzowanie oraz nieudowodnienie zarzutów, a mimo to powód nie ustosunkował się do odpowiedzi na pozew, nie dokonał sprecyzowania twierdzeń i ni uzupełnił materiału dowodowego. Co więcej – nie stawiał się nawet na rozprawie, by móc złożyć choćby ustne wyjaśnienia.

W wyniku lakonicznej argumentacji strony powodowej nie można uznać, aby zaskarżona uchwała była wadliwa pod względem merytorycznym. W świetle przedstawionej korespondencji z lat 2014-2016 nie budzi wprawdzie wątpliwości okoliczność pozostawania stron w sporze co do rozliczeń spłaty kredytu zaciągniętego przez wspólnotę w kwietniu 2010 r. Tym niemniej nie można wywodzić, aby kwestia ta rzutowała na zasadność zgłoszonego roszczenia. Powód wywodząc, że na skutek dokonania w 2012 r. wykupu dwóch, spośród czterech stanowiących jego własność, lokali ulec winna zmniejszeniu kwota kredytu przypadająca od niego do spłaty, nie dowiódł bowiem, aby kwestie finansowe zostały przedstawione w uchwale w sposób wadliwy, bądź by sprawozdanie nie zawierało wymaganych elementów umożliwiających ocenę sytuacji majątkowej wspólnoty w chwili podejmowania przez jej członków decyzji o zaakceptowaniu głosowanej uchwały.

Uznając zatem roszczenie powoda za nieudowodnione powództwo oddalono na podanej wyżej podstawie prawnej (punkt I wyroku). Orzeczenie o kosztach procesu w punkcie II sentencji wyroku zapadło w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w przepisie art. 98 k.p.c. Wysokość należnych stronie pozwanej kosztów procesu odpowiada kwocie 377 zł, na która składają się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 360 zł

(§ 8 ust. 1 pkt 1 Rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz opłata od pełnomocnictwa 17 zł.