

Sygn. akt I C 456/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Piotr Jakubiec

Protokolant Olga Kuna-Kowalczyk

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2014 r. w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w P.

o uchylenie uchwały

I. oddała powództwo;

II. nie obciąża powoda kosztami procesu.

Sygn. akt I C 456/13

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 11 marca 2013 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w P. powód Z. G. wnosił o uchylenie uchwały Wspólnoty nr (...) podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów w sprawie zwrotu kosztów przez Państwa G. i Z. G. poniesionych przez Wspólnotę na radcę prawnego w kwocie 1.232,50 zł w celu przymuszenia w/w osoby do złożenia stosownych dokumentów potrzebnych do uwłaszczenia działki nr (...).

W uzasadnieniu tak sformułowanego żądania powód podnosił, że jest właścicielem lokalu w budynku pozwanej Wspólnoty. Budynek, w którym znajdują się lokale wzniesiono na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Zarząd i pozostali właściciele lokali postanowili przekształcić prawo użytkowania we własność. Powód nie składał stosownego wniosku, był zdania, że nie ma obowiązku tego robić. Zarząd Wspólnoty udzielił pełnomocnictwa radcy prawnemu, któremu zlecił podjęcie czynności zmierzających do uzyskania od powoda oświadczenia wyrażającego zgodę na przekształcenie użytkowania we własność. Pełnomocnik w imieniu wspólnoty złożył do sądu wnioski o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną. Powód ostatecznie złożył wniosek, a Starosta (...) orzekł o przekształceniu prawa zgodnie z tym wnioskiem. Wspólnota poniosła koszty pełnomocnika w kwocie 1.232,50 zł i uchwaliła, że koszty te winien ponieść powód, z czym powód się nie zgadza. W ocenie powoda uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interes powoda.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ulicy (...) w P. nie uznała powództwa, wniosła o jego oddalenie. Pozwana podniosła zarzut niezachowania przez powoda terminu do wytoczenia powództwa. Twierdziła nadto, że uchwała jest zgodna z prawem, zarząd zaś musiał obciążyć powoda kosztami, których poniesienie było spowodowane jego niczym nieuzasadnioną odmową złożenia wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

G. i Z. G. są właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w P.. Grunt, na którym znajduje się budynek był oddany w użytkowanie wieczyste. Zarząd i właściciele lokali postanowili przekształcić prawo użytkowania wieczystego we własność, z uwagi na bardzo korzystne zasady ponoszenia opłat z tego tytułu.

Wszyscy właściciele lokali, za wyjątkiem G. i Z. G. złożyli wnioski o przekształcenie prawa. Z. G. odmawiał złożenia wniosku. W tej sytuacji Wspólnota mieszkaniowa na zabranie w dniu 20 kwietnia 2010 r. upoważniła Zarząd do skierowania sprawy na drogę sądową celem przymuszenia w trybie art. 199 kc Z. i G. G. (2) do przyłączenia się do woli większości. W tym celu Zarząd udzielił pełnomocnictwa radcy prawnemu, który po bezskutecznym wezwaniu właścicieli do wyrażenia zgody na przekształcenie prawa skierował w imieniu części współwłaścicieli do Sądu Rejonowego w Puławach wniosek o zezwolenie na wystąpienie do Starosty (...) z wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność. Po złożeniu wniosku do Sądu Z. G. zmienił zdanie i złożył w dniu 29 czerwca 2011 r. wniosek o przekształcenie, wobec czego wnioskodawcy cofnęli wniosek, zaś Sąd Rejonowy w Puławach umorzył postępowanie. Starosta (...) decyzją z dnia 9 stycznia 2013 r. orzekł o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek Wspólnoty we własność. Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ulicy (...) w P. zapłaciła radcy prawnemu wynagrodzenie za czynności związane przeprowadzeniem procedury zmierzającej do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność w wysokości 1.232,50 zł. (okoliczności bezsporne, odpis księgi wieczystej k. 9-10, wypis z rejestru gruntów k. 13-14, pełnomocnictwo k. 16, wniosek k. 17, decyzja k. 18, wniosek k. 49-53, pismo k. 55,57, 58, 59-64, postanowienie k. 67, rachunek k. 68, zeznania świadka A. S. protokół elektroniczny z 11.12.2013 00:06:08,)

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ulicy (...) w P. podjęła uchwałę nr (...), którą postanowiła obciążyć G. i Z. G. kwotą 1.232,50 zł, poniesioną na radcę prawnego w celu przymuszenia w/w osób do złożenia stosownych dokumentów potrzebnych do uwłaszczenia działki (...). W dniu 28 sierpnia 2013 r. Wspólnota podjęła na zebraniu uchwałę podobnej treści, tyle tylko, że kosztami chciała obciążyć Z. G.. Po podniesieniu zarzutu, że obciążeni powinni być oboje małżonkowie G., Wspólnota postanowiła podjąć w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę dotyczącą obojga małżonków. W dniu 21 stycznia 2013 r. J. T., która na zlecenie zarządcy Wspólnoty doręczała właścicielom uchwałę, złożyła w biurze zarządcy listę właścicieli, na której pokwitowali oni otrzymanie powiadomienia o uchwale. Dodatkowo w dniu 24 stycznia 2013 r. została doręczona pocztą G. G. (2) uchwała nr (...) wraz z rachunkiem wystawionym przez radcę prawnego (uchwała k. 15, notatka służbowa k. 47, lista k. 48, pismo k. 84, zeznania świadka A. S. protokół elektroniczny z 11.12.2013 00:06:08, zeznania świadka J. K. protokół elektroniczny z 11.12.2013 (...):05, zeznania świadka B. P. protokół elektroniczny z 26.03. (...):08:52)

Powyższych ustaleń Sąd dokonał w oparciu o powołane dokumenty prywatne i urzędowe, których autentyczność nie była kwestionowana. Zeznania świadków za wyjątkiem G. G. Sąd uznał za wiarygodne w całości. Zeznania G. G. (2) nie są wiarygodne w części, gdzie podała ona, że zaskarżoną uchwałę doręczono jej w dniu 29 stycznia 2013 r., zaś przed tym dniem powód ani jego żona uchwały nie otrzymali nie są wiarygodne, bowiem pozostają w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym powołanym wyżej.

Ustalony w sprawie stan faktyczny jest pomiędzy stronami bezsporny, za wyjątkiem ustaleń co do sprzeciwu powoda odnośnie złożenia wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność, która to okoliczność nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia oraz ustaleń co do daty doręczenia uchwały, co do których Sąd uznał za wiarygodną wersję pozwanej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej nie jest zasadne. Podstawą powództwa jest art. 26 ust. 1 i 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903), zwanej dalej ustawą.

Nie ma podstaw do stwierdzenia, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem bądź narusza interes powoda, co uzasadniałoby jej uchylenie.

Powód nie zgłaszał zarzutów co do formy podjęcia uchwały, podstawą powództwa była treść zaskarżonej uchwały, a nie tryb jej podjęcia.

Wspólnota mieszkaniowa wyraża swoje stanowisko w sprawach jej dotyczących przez podejmowanie uchwał w trybie określonym w art. 23 ust. 1 ustawy.

W myśl art. 25 § 1 ustawy właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub z umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo o uchylenie uchwały może być skutecznie wniesione w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały, a w przypadku uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów – w terminie 6 tygodni od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały.

Pozwana zgłosiła zarzut, że powód wniósł pozew po upływie powyższego terminu i zarzut ten okazał się słuszny. W świetle zebranego materiału dowodowego nie powinno być wątpliwości, że powód został powiadomiony o treści uchwały przed 28 stycznia 2013 r. Pozwana przedstawiła dowody w postaci listy właścicieli zawierającej pokwitowania odbioru uchwały (k. 48) wraz z notatką osoby, która tę listę otrzymała w dniu 21 stycznia 2013 r. (k.47). Fakt zawiadomienia właścicieli o treści uchwały w sposób wynikający z tych dokumentów potwierdzili zgłoszeni przez pozwaną świadkowie. Z dokumentów tych nie wynika wprawdzie data zawiadomienia, jednak wynika, że do zawiadomienia doszło przed 21 stycznia 2013 r. Świadkowie zgłoszeni przez pozwaną nie byli w stanie, z uwagi na upływ czasu, wskazać konkretnej daty, przedstawili jednak zgodnie przebieg poszczególnych czynności. Świadkowie podali, że oprócz zawiadomienia przekazanego mieszkańcom przez B. P. (2) zarządca dokonał ponownego doręczenia, tym razem celem wezwania powoda do wykonania uchwały. Pozwana przedstawiła potwierdzenie odbioru na k. 99, które jest dowodem zawiadomienia o treści uchwały. Okoliczność, że na dokumencie tym widnieje informacja, że przesyłka zawiera rachunek, zaś dopisek o załączeniu uchwały został, jak to wynika z zeznań A.. S. (k.119) poczyniony później, nie zmienia powyższej oceny.

Świadek A. S. w sposób racjonalny i wiarygodny wyjaśnił przyczynę uzupełnienia adnotacji, zaś sam powód przyznał, że przesyłka zawierała treść uchwały, tyle tylko, że z adnotacją „PROJEKT” – jak na k. 117. W ocenie Sądu, gdyby nawet, na skutek omyłki, powodowi doręczono uchwałę z takim dopiskiem, to wobec faktu, że wcześniej doszło do zawiadomienia o podjęciu uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów twierdzenie powoda, że nie wiedział o podjęciu uchwały nawet po dniu 24 stycznia 2013 r. jest nieprawdziwe. Najistotniejszym dowodem na potwierdzenie zasadności stanowiska pozwanej w tej kwestii jest pismo samego powoda i jego żony z dnia 29 stycznia 2013 r. (k. 84-86), w którym oświadczyli oni, że w dniu 24 stycznia 2013 r. otrzymali pismo zarządcy z dnia 22 stycznia 2013 r., w którym był rachunek i kopia uchwały „podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów”. Wobec treści tego pismo zarzut braku wiedzy co do treści uchwały musi być uznany za oczywiście bezzasadny, ustawa zaś wymaga jedynie powiadomienia właściciela na piśmie o treści uchwały i od takiego powiadomienia nakazuje obliczać termin do zaskarżenia uchwały.

Z powyższego wynika, że powództwo należało oddalić jako spóźnione.

Niezależnie od powyższego Sąd nie znalazł podstaw do uznania, że uchwała jest sprzeczna z przepisami prawa lub z umową właścicieli albo narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy powoda. Uchwała została podjęta w trybie przewidzianym w art. 23 ust. 1 ustawy, a jej postanowienia nie naruszają żadnego z przepisów ustawy. Sam powód nie tylko nie udowodnił, ale nie twierdził nawet, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem.

Powód nie udowodnił też w żaden sposób, iż treść uchwały sprzeciwia się zasadom prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Nie da się powyższego stwierdzić na podstawie materiału dowodowego, ani też doświadczenia życiowego i zasad logicznego rozumowania. Uchwała z pewnością nie narusza zasad prawidłowego

zarządzania nieruchomością, ani interesów Wspólnoty, gdyż dotyczy ewentualnego przysporzenia na rzecz Wspólnoty kosztem powoda. Jedynym zatem zarzutem, jaki powód mógł postawić i postawił przeciw zaskarżonej uchwale jest to, że narusza ona jego interes. Sąd jednak nie znalazł podstaw do stwierdzenia, że zachodzi ta przesłanka uchylenia uchwały. Zauważyć bowiem należy, że skutkiem jej podjęcia, wbrew dosłownemu brzmieniu uchwały, nie jest obciążenie powoda kwotą w uchwale wskazaną, bowiem Wspólnota nie ma podstawy prawnej ani faktycznej do takiego obciążenia, lecz zobowiązanie zarządu, czy też zarządcy do domagania się od powoda i jego żony zapłaty tej kwoty. Sposób w jaki uchwała może być wykonana jest oczywisty. Zarząd lub zarządca może jedynie wezwać powoda do dobrowolnego spełnienia świadczenia, co uczynił, a następnie w razie odmowy – skierować pozew do sądu. Podjęcie zaskarżonej uchwały nie zmieniło zatem sytuacji prawnej powoda. Uchwała nie wykreowała nowego zobowiązania. Jeżeli powód jest zobowiązany do zapłaty tej kwoty to ewentualny proces o jej zapłatę przegra, jeżeli zobowiązanie takie nie istnieje, powództwo o zapłatę zostanie oddalone. Wspólnota nie twierdziła nigdy i nie twierdzi w niniejszym procesie, że zaskarżona uchwała jest samoistną podstawą zobowiązania obciążającego powoda. Jest też oczywiste, że wspólnota nie może nakładać na właściciela zobowiązania nie wynikającego z ustawy. Skoro treścią uchwały jest w istocie tylko upoważnienie i zobowiązanie jej adresata do domagania się od powoda zapłaty, to taka uchwała nie narusza interesów powoda i to niezależnie od tego, czy jest on dłużnikiem Wspólnoty, czy też nie.

Rozstrzygnięcie w niniejszym procesie o istnieniu zobowiązania wskazanego w uchwale jest niecelowe, jeżeli Zarząd w imieniu Wspólnoty zdecyduje się na wytoczenie powództwa przeciwko powodowi, rozstrzygnięcie o tym Sąd w odrębnym procesie.

Te wszystkie okoliczności nakazują uznać, że powództwo nie jest zasadne.

Z powyższych względów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku. Wobec nieponiesienia przez pozwaną kosztów procesu należało orzec o nieobciążeniu powoda tymi kosztami.