

Sygn. akt. I C 416/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Zamościu I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSO Elżbieta Koszel

Protokolant : sekr. sądowy Wioletta Michałkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2014 roku w Zamościu

na rozprawie

sprawy z powództwa: E. J., B. W., D. B. i D. K.

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

o uchylenie uchwały

I. oddala powództwo;

II. zasądza od E. J., B. W., D. B. i D. K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Z. kwotę 197,00 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 416/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 maja 2012 r. E. J., D. B., B. W. i D. K. wnosili o uchylenie uchwały nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Z., z dnia 28 marca 2012 r. w przedmiocie utworzenia funduszu celowego dla sfinansowania wykonania zadaszń balkonowych, z uwagi na sprzeczność z prawem tj. art. 13 i 14 ustawy o własności lokali, jak również z uwagi na to, że narusza ona interes właścicieli (k. 1).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wносиła o oddalenie powództwa (k. 27, 331v.).

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Z. jest dużą wspólnotą mieszkaniową w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2002 r., Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej – u.w.l.), gdyż liczy więcej niż siedem wyodrębnionych lokali (art. 20 u.w.l.; dokumenty – k.48 – 49, 184 – 197, 290 - 302). W takiej wspólnotcie do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tych czynności (art. 22 u.w.l.).

W dniu 9 stycznia 2012 r. pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr (...), w której określono jakie części i urządzenia należą do nieruchomości wspólnej. Wśród nich wymieniono m.in. „zadaszenia montowane na ścianach zewnętrznych” (uchwała nr (...) z dnia 9.01.2012 r. – k. 319). Powództwo właścicieli odrębnych lokali D. B., E. J., B. W. i D. K. o uchylenie tej uchwały zostało przez Sąd oddalone (pозew w sprawie I C 310/12 Sądu Okręgowego w Zamościu – k. 318, wyrok Sądu Okręgowego w Zamościu z dnia 20 września 2012 r. wraz z uzasadnieniem w sprawie I C 310/12 – k. 320 – 323, wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 21 marca 2013 r. wraz z uzasadnieniem w

sprawie I ACa 820/12 – k. 324 – 330). Zadaszenia na ścianach zewnętrznych budynku mieszkalnego przy ul. (...) w zasobach pozwanej wspólnoty należą więc do nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l.

Z uwagi na wcześniejszy spór dotyczący wykonania zadaszeń nad balkonami na ostatniej kondygnacji i finansowania tej inwestycji (wyrok Sądu Okręgowego w Zamościu z dnia 29 grudnia 2010 r. w sprawie I C 469/10 wraz z uzasadnieniem i wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 11 maja 2011 r. w sprawie I ACa 162/11 – k. 302, 306 – 315, 402, 407 – 417 akt I C 469/10) w dniu 19 października 2011 r. była poddana pod głosowanie uchwała w sprawie rozważania zadaszeń nad balkonami na ostatniej kondygnacji. Uchwała nie została podjęta, gdyż większość właścicieli lokali głosowała przeciwko niej (dokument wyniku głosowania nad uchwałą nr (...) z dnia 19.10.2011 r. – k.39 - 41).

Postanowieniem z dnia 7 września 2012 r. zostało umorzone śledztwo prowadzone wobec zawiadomienia przez D. B., w sprawie m.in. nadużycia uprawnień przez osoby zajmujące się sprawami finansowymi pozwanej Wspólnoty poprzez przeznaczenie środków pochodzących z funduszu remontowego Wspólnoty na wykonanie i pokrycie zadaszeń balkonów na ostatniej kondygnacji budynku mieszkalnego, wobec braku znamion czynu zabronionego (postanowienie Prokuratora Prokuratury Rejonowej w Zamościu w sprawie 1 Ds. 213/12/Spc – k. 304 – 312). Sąd Rejonowy w Zamościu utrzymał to postanowienie w mocy (postanowienie Sądu Rejonowego w Zamościu z dnia 22 stycznia 2013 r. w sprawie II Kp 389/12 – k. 313 – 317).

W dniu 28 marca 2012 r. właściciele lokali w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej głosowali nad uchwałą nr(...), o następującej treści:

- utworzenie funduszu celowego dla sfinansowania wykonanych zadaszeń balkonowych,
- ustalenie wpłat na fundusz celowy w wysokości 0,50 zł/m², w okresie od 01.04.2012 r. – 30.06.2013 r.,
- saldo końcowe funduszu celowego w całości zwiększa środki funduszu remontowego,
- na okres obowiązywania wpłat na fundusz celowy tj. od 01.04.2012 r. do 30.06.2013r. ustala się wysokość zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 1,50 zł/m².

Uchwała nr (...) z dnia 28.03.2012 r. została przyjęta, gdyż głosowała za nią większość liczona według wielkości udziałów. Za przyjęciem uchwały głosowało 68,36% udziałów, przeciw głosowało 17,31% udziałów, wstrzymało się od głosu 3,42% udziałów (protokół z zebrania –k. 44 – 46, uchwała nr 5 z dnia 28.03.2012 r. – k. 47., głosowanie – k. 48, lista obecności – k. 221 – 222, zaświadczenie z księgi wieczystej – k. 223 – 232, 291 – 302, wykaz lokali – k. 290).

Taki stan faktyczny został ustalony w oparciu o wskazane wyżej dowody z dokumentów, których autentyczność nie była przez strony kwestionowana i dlatego zasługują one na wiarę. Sąd dał wiarę zeznaniom świadków: M. K., S. K., J. R., G. R. i S. T., którzy zeznali na okoliczności dotyczące celowości i sposobu podjęcia zaskarżonej uchwały (k. 178 – 179v.). Wyjaśnienia powodów nie podważają wniosków wypływających z tych dowodów i zasadniczo odnoszą się do oceny prawnej zaskarżonej uchwały (wyjaśnienia: B. W. – k.117v., 120, 331, 332; D. B. – k. 117v. – 118, 120, 331v., 332; E. J. –k. 331v., 332).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l. 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, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnotie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a u.w.l.).

Zaskarżona uchwała była podjęta na zebraniu właścicieli lokali w dniu 28 marca 2012 r., powództwo o jej uchylenie powodowie wnieśli na drogę sądową 7 maja 2012 r., a więc w terminie ustawowym określonym w art. 25 ust. 1a u.w.l.

Istotne znaczenie ma zakres zaskarżenia w ustawowym terminie, gdyż przepis art. 25 ust. 1a u.w.l. poprzez zakreślenie 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 ust. 1 u.w.l. (zob. wyroki Sądu Apelacyjnego w Krakowie: z dnia 30 listopada 2012 r., I ACa 1116/12, LEX nr 1289468; z dnia 19 lutego 2004 r., I ACa 1297/03, OSA 2004, z. 12, poz. 46). Termin z art. 25 ust. 1a u.w.l. jest terminem zawitym prawa materialnego, który nie może być przywrócony ani przedłużony.

W realiach niniejszej sprawy powodowie podnieśli w pozwie zarzuty: sprzeczność zaskarżonej ustawy z art. 13 ust. 1 i art. 14 ust. 1 u.w.l. oraz naruszenie ich interesu.

Wyrażone na rozprawie w dniu 12 września 2013 r. zarzuty formalne dotyczące sposobu głosowania przez pełnomocników, czy też braku uzyskania absolutorium przez Zarząd i Zarządcę od 2010 r. są spóźnione i nie mogą stanowić skutecznej podstawy do uchylenia zaskarżonej uchwały.

Tylko na marginesie należy wskazać, że małżonek może głosować też w imieniu współmałżonka, zgodnie z art. 36 § 2 k.r.o. Prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12 grudnia 2012 r., II CZP 82/12, LEX nr 1281370). Ustawa o własności lokali nie normuje kwestii pełnomocnictwa udzielonego przez poszczególnych właścicieli lokali i ograniczeń z tego tytułu. Nawet przyjmując, że pełnomocnikami przy głosowaniu nie mogły być osoby będące właścicielami innych lokali w pozwanej Wspólnocie, nie należące do kręgu osób mogących być pełnomocnikami w świetle art. 87 § 1 k.p.c., za podjęciem zaskarżonej uchwały głosowała większość właścicieli liczona według wielkości udziałów, którzy oddali głos osobiście. Prawidłowe jest wyliczenie dokonane przez pozwaną Wspólnotę w piśmie procesowym z dnia 17 września 2013 r. (k. 123), w kontekście dokumentów złożonych do akt sprawy (odpisy z księgi wieczystej, dokumenty z zebrania pozwanej wspólnoty w dniu 28 marca 2012 r. i głosowania nad zaskarżoną uchwałą). Nieudzielenie absolutorium członkom Zarządu lub Zarządcy stanowi wyraz dezaprobaty dla ich działalności w okresie objętym sprawozdaniem, nie wywołuje jednak żadnych skutków prawnych w kwestii możliwości dalszego pełnienia tych funkcji. Zarząd pozwanej Wspólnoty otrzymał absolutorium za lata 2011 i 2012 (uchwały właścicieli pozwanej Wspólnoty w tym zakresie – k. 126, 127).

Dokonując oceny prawnej zarzutów powodów w stosunku do uchwały nr 5 z dnia 28 marca 2012 r. zgłoszonych pozwem w niniejszej sprawie, w ustawowym terminie, należy podnieść, że uchwała ta nie jest sprzeczna z art. 13 ust. 1 i art. 14 ust. 1 u.w.l. Według art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz uczestniczy w kosztach zarządu nieruchomością wspólną. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się wydatki na remonty i bieżącą konserwację oraz inne należności wymienione tylko przykładowo w art. 14 ust. 1 u.w.l., o czym świadczy sformułowanie „w szczególności”. Oznacza to, że właściciele lokali mogą w drodze uchwały określić inne koszty zarządu nieruchomością wspólną, które powinni ponosić właściciele lokali, stosownie do art. 13 ust. 1 u.w.l.

Sytuacja prawna w pozwanej Wspólnocie zmieniła się od czasu orzekania przez Sąd w sprawie I C 469/10 (wyrok Sądu I instancji z dnia 29 grudnia 2010 r., wyrok Sądu II instancji z dnia 11 maja 2011 r.). W obiegu prawnym tej Wspólnoty od dnia 9 stycznia 2012 r. funkcjonuje uchwała nr (...) z tegoż roku, na mocy której zadaszania montowane na ścianach zewnętrznych należą do nieruchomości wspólnej. Treść art. 25 ust. 1 u.w.l. wskazuje, że ustawodawca jako nadrzędne przyjął pewność i stabilizację działania wspólnoty mieszkaniowej, stąd niezaskarżona w ustawowym terminie uchwała podlega, nawet gdyby była sprzeczna z prawem, usanowaniu. Wobec powyższego na wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej może być wolą właścicieli lokali utworzony fundusz celowy, co nie pozostaje w sprzeczności z powołanymi przepisami ustawy o własności lokali.

Interes powodów, jako właścicieli lokali nie został naruszony w sensie obiektywnym przez podjęcie zaskarżonej uchwały, gdyż na okres obowiązywania wpłat na fundusz celowy, tj. od 01.04.2012 r. do 30.06.2013 r. ustalono wysokość zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 1,50 zł/m⁽²⁾, a więc o 0,50 zł/m⁽²⁾ zostały w tym okresie zmniejszone wpłaty właścicieli lokali na fundusz remontowy (aby za w/w okres na tę samą kwotę ustalić i zasilić fundusz celowy na sfinansowanie zadaszń) . Powodowie nie zaskarżają tej części uchwały nr(...). Zgodnie z treścią pozwu przedmiotem zaskarżenia jest bowiem tylko część uchwały nr (...)dotycząca „utworzenia funduszu celowego dla sfinansowania wykonania zadaszń balkonowych”. Nawet przyjmując, że przedmiotem zaskarżenia jest cała uchwała nr (...) (czego nie można wysnuć z żądania pozwu – k. 1) interes powodów nie został obiektywnie naruszony, gdyż wobec wskazanego wyżej zmniejszenia wpłat na fundusz remontowy, o kwoty wpłat na fundusz celowy, za okres od 1 kwietnia 2012 r. do 30 czerwca 2013 r., wysokość miesięcznych opłat pozostała na niezmiennym poziomie.

Sąd Okręgowy miał też na uwadze, że uchwały wspólnoty mieszkaniowej winny uwzględniać interesy nie tylko poszczególnych właścicieli lokali, ale ogółu tworzącego wspólnotę, z uwzględnieniem przepisów ustawy o własności lokali oraz właściwości stosunków lokalowych. Przy tej ocenie należy preferować elastyczność, tak aby w ramach dostępnych regulacji prawnych przyjąć rozwiązanie zgodne z prawidłowym funkcjonowaniem wspólnoty mieszkaniowej.

Z tych względów, na mocy powołanych przepisów Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

Orzeczenie o kosztach procesu ma podstawę prawną w art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie niezbędne koszty celowej obrony.