

Sygn. akt I C 1635/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 kwietnia 2023 roku

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Jerzy Habaj

Protokolant Sylwia Jurkowska

po rozpoznaniu w dniu 20 kwietnia 2023 roku w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. O.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości Ł. (...)**

o uchylenie uchwały

I. powództwo oddala;

II. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt. IC 1635/22

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 23 września 2022 r. powód M. O. wystąpił z powództwem przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w Ł. (...), (...)-(...) K., o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 5 lipca 2022 w sprawie jednorazowej wpłaty na remont dachu oraz o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu.

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w domu wielorodzinnym w Ł. nr(...), (...)-(...) K.. Powód wskazał, że w dniu 5 lipca 2022 r. właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...) w sprawie jednorazowej wpłaty na remont dachu. W dniu 11 lipca 2022 r. powód otrzymał informację pisemną od Zarządcy nieruchomości, że członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej podjęli ww. uchwałę.

Uzasadniając dochodzone roszczenie powód podniósł, że nie zgadza się z treścią uchwały nr (...), a tym samym ze sposobem rozliczenia poszczególnych członków wspólnoty. Zaskarżona uchwała zobowiązała powoda do zapłaty gotówką kwoty 19. 890,49 zł tytułem udziału we współwłasności nieruchomości. Powód podkreślił, że pismem z dnia 12 sierpnia 2022 r. został poinformowany przez Zarządcę o wysokości opłat obowiązujących od 1 sierpnia 2022 r. w związku z zaciągnięciem kredytu na remont dachu oraz niepełną treścią uchwały nr (...), tj. bez informacji o podziale głosów w sprawie przyjęcia ww. uchwały. Powód, jako materialnoprawną podstawę swojego powództwa wskazał art. 25 ustawy o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz. 1048), na podstawie której zaskarżył uchwałę do sądu wnosząc o jej uchylenie w całości.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w Ł.(...), (...)-(...) K. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów zastępstwa procesowego wg

norm przepisanych wraz z odsetkami, w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, do dnia zapłaty.

Strona pozwana w uzasadnieniu swojego stanowiska wskazała, że brak jej podstaw do uchylecia podjętej uchwały nr (...). Pozwana wskazała, że zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zdaniem pozwanej, skoro powód powziął informację o treści podjętej uchwały w dniu 11 lipca 2022 r., to termin do wniesienia powództwa upłynął w dniu 22 sierpnia 2022 r., dlatego powództwo podlega oddaleniu w całości. Pozwana zaprzeczyła także twierdzeniom powoda, że przedmiotowa wspólnota, tworzy małą wspólnotą.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej w Ł. (...), (...)-(...) K. i właścicielem nieruchomości nr (...), a jego udział w częściach wspólnych nieruchomości wynosi 9 %.

Dowód:

- odpis księgi wieczystej nr : (...), k. 5-6 ;

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w Ł.(...) (...)-(...) K. składa się z 7 lokali mieszkalnych, których właściciele tworzą w/w Wspólnotę Mieszkaniową. Zarządcą wskazanej wspólnoty jest I. G. przedstawiciela firmy (...) sp. z o.o. z siedzibą w J..

Dowód:

- uchwała nr(...) z dnia 21.12.2022 r., k. 40 ;

We wspólnocie mieszkaniowej został powołany zarząd nieruchomości wspólnej położonej w Ł. (...) (...)-(...) K. w osobach : P. J. W., P. S. T. oraz P. P. Z..

Dowód:

- uchwała nr (...) k. 37;

W dniu 5 lipca 2022 r. właściciele lokali w nieruchomości w (...) c podjęli uchwałę nr (...).

Uchwała nr (...)dotyczyła wyrażenia woli przez właścicieli lokali nieruchomości położonej w Ł.(...) (...)-(...) K., w sprawie jednorazowej wpłaty na remont dachu. Mieszkańcy w/w nieruchomości większością głosów wyrazili zgodę na jednorazową wpłatę przez każdego właściciela na remont dachu. Członkowie wspólnoty podjęli uchwałę o następującej treści :

„ Uchwała Nr (...)

właścicieli lokali nieruchomości położonej w Ł.(...)

z dnia 05.07.2022 r.

w sprawie jednorazowej wpłaty na remont dachu

Na podstawie art. 22.2 wraz z art. 23 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. z 2021 r., poz. 1048) właściciele lokali

§1.

W związku z podjętą uchwałą w sprawie remontu dachu, który jest konieczny wyrażam zgodę na jednorazową wpłatę swojego udziału wynikającego z kosztów remontu na konto wspólnoty mieszkaniowej w terminie do 25.07.2022 r. W przypadku braku wpłaty w wyznaczonym terminie wyrażamy zgodę na zaciągnięcie kredytu w kwocie brakującego udziału właściciela, który takiej wpłaty nie dokonał.

Niniejszy kredyt (kapitał i odsetki) będzie obciążał właściciela w całości, który nie dokonał wpłaty w gotówce swojego udziału. Sprzedaż lokalu nie zwalnia obecnego właściciela do całkowitej spłaty zaciągniętego kredytu (kapitału i odsetek). Zaciągnięty kredyt nie przechodzi na nowego nabywcę chyba, że sprzedający ujawni taki zapis w akcie notarialnym i uprzedzi kupującego.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem 01.08.2022 r.”

W wyniku przeprowadzonego głosowania w/w uchwała została podjęta następującą liczbą głosów: za 4 właścicieli posiadających 64 % udziałów, nie głosowało – 3 właścicieli posiadających 36 % udziałów.

Dowód:

- uchwała nr (...) z dnia 5 lipca 2022 r., k. 70;

Uchwała została podjęta na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej. M. O. nie wziął udziału w tym zebraniu.

Bezsporne,

O treści uchwały pozwana Wspólnota zawiadomiła powoda pismem z dnia 11 lipca 2022 r. W treści przedmiotowego zawiadomienia zarządca nieruchomości poinformował powoda o tym, że w dniu 5 lipca 2022 r. podjęta została uchwała nr (...) w sprawie jednorazowej wpłaty na remont dachu. Pozwana podkreśliła, że decyzja o wpłacie gotówkowej została podjęta ze względu na wysoką stawkę funduszu remontowego jaką ustalił bank, tj. 6 zł/m⁽²⁾ na 20 lat, dlatego też większość zdecydowała się na wpłatę swojego udziału w gotówce na konto wspólnoty. Wpłata gotówki na konto wspólnoty ma nastąpić do dnia 25.07.2022 r., natomiast w przypadku braku wpłaty w wyznaczonym terminie zostanie zaciągnięty kredyt w kwocie brakującego udziału, a spłatą zostanie obciążony właściciel, który nie wpłacił należnej kwoty. W załączeniu do niniejszego pisma zarządca dołączyć (...) (...) z dnia 11.07.2022 r., zgodnie z treścią którego powód został poinformowany o kwocie swojego udziału w remoncie dachu.

Dowód:

- powiadomienie z dnia 11 lipca 2022 r., k. 7;
- (...) (...) z dnia 11.07.2022.r., k. 8;

Pismo to zostało przesłane powodowi na adres jego mieszkania znajdującego się w przedmiotowej nieruchomości, w której powód nie zamieszkuje.

Dowód: pismo z dnia 11.07.2022 r., k. 7,

Zarządca przesłał powodowi pismo z dnia 12 sierpnia 2022 r., w którym informował o nowym wymiarze opłat obowiązyującym od dnia 1 sierpnia 2022 r. i przekazywał odpis uchwały numer (...). Pismo to zostało przesłane powodowi na jego adres zamieszkania.

Dowód: pismo z 12.08.2022 r. wraz z załącznikami, k. 9, k. 70,

Pismo to powód odebrał w dniu 17.08.2022 r.

Bezsporne,

Ustalając stan faktyczny Sąd pominął wnioski obu stron o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron oraz wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka, albowiem okoliczności przytoczone w pismach procesowych stron wraz ze złożonymi dokumentami pozwalały na dokonanie ustaleń w zakresie dotyczącym kwestii zachowania terminu do zaskarżenia uchwały a zatem umożliwiały rozstrzygnięcie sprawy.

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo jest bezzasadne i podlegało oddaleniu.

Powód wniósł o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 5 lipca 2022 w sprawie jednorazowej wpłaty na remont dachu oraz o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu. Na mocy tejże uchwały wspólnota zdecydowała o wyrażeniu zgody na jednorazową wpłatę przez każdego właściciela na remont dachu. Głównym zarzutem powoda był fakt niemożności zapoznania się z pełną treścią przedmiotowej uchwały oraz naruszenie zasad współżycia społecznego przez wzgląd na fakt zobowiązania powoda do zapłaty kwoty 19. 890,49 zł wbrew jego woli na rzecz wspólnoty, bez wiedzy na temat faktycznych kosztów planowanego remontu.

Powód podał jako materialnoprawną podstawę powództwa art. 25 ustawy o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz. 1048), na podstawie której zaskarżył uchwałę do sądu wnosząc o jej uchylenie w całości. Zgodnie z brzmieniem ww. przepisu 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 wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wyznaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 1a).

Strona pozwana w pierwszej kolejności zarzuciła powodowi niezachowanie terminu zaskarżenia uchwały określonego przepisem art. 25 ustawy o własności lokali.

W ocenie Sądu powód naruszył normę prawną zawartą w przepisie art. 25 ustawy o własności lokali, poprzez nie zachowanie terminu, który wynosi 6 tygodni od dnia zebrania wspólnoty mieszkaniowej na którym podjęto zaskarżoną uchwałę.

Sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej obowiązuje niezależnie o tego, w jakim trybie została podjęta. Zróżnicowanie dotyczy daty początkowej, od której liczymy jego bieg. Jeżeli uchwała została podjęta na zebraniu, termin na jej zaskarżenie biegnie od dnia podjęcia na zebraniu, a jeśli uchwałę podjęto w drodze indywidualnego zbierania głosów, termin do jej zaskarżenia rozpoczyna bieg od dnia zawiadomienia skarżącego właściciela lokalu. Jeśli zaś głosowanie nad uchwałą odbywało się w trybie mieszanym (częściowo na zebraniu, a częściowo indywidualnie), obowiązek powiadomienia na piśmie o treści takiej uchwały dotyczy wszystkich właścicieli lokali, zarówno tych, którzy głosowali na zebraniu, jak i tych, którzy nie uczestniczyli w głosowaniu, ponieważ osoby obecne na zebraniu również nie wiedzą, czy uchwała dojdzie do skutku, czy nie. W konsekwencji należy uznać, że termin sześciotygodniowy biegnie indywidualnie dla każdego właściciela lokalu (I. Szymczak [w:] Własność lokali. Komentarz, Warszawa 2020, art. 25.).

Jak wynika z dokonanych przez sąd ustaleń zaskarżona przez M. O. uchwała została podjęta na zebraniu wspólnoty w dniu 5 lipca 2022 r. Zatem termin do zaskarżenia uchwały należy liczyć od dnia jej podjęcia a to oznacza że 6-tygodniowy termin zakończył się w dniu 16 sierpnia 2022 r. Zatem powództwo wniesione w dniu 27 września 2022 r. (data nadania w urzędzie pocztowym) podlega oddaleniu.

Nawet gdyby zaskarżona uchwała była podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów bądź w trybie mieszanym, co skutkowałoby koniecznością powiadomienia właścicieli lokali o treści uchwały to zaznaczyć trzeba, iż zgodnie z treścią

art. 25 ust 1a ustawy o własności lokali, M. O. został powiadomiony o treści podjętej uchwały w dniu 11 lipca 2022. Fakt ten został potwierdzony przez powoda w pozwie. Zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali fakt powzięcia informacji przez powoda o treści podjętej uchwały, poprzez zawiadomienie z dnia 11 lipca 2022, stanowiłby w tej sytuacji przesłankę do rozpoczęcia z tym dniem biegu terminu do wytoczenia powództwa w przedmiocie zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Nie jest istotne zatem to, iż pismo nie zostało wysłane powodowi na adres jego zamieszkania, skoro w dniu 11 lipca 2022 r. zapoznał się z jego treścią. Do pisma tego wprawdzie nie dołączono uchwały numer (...) r., ale podkreślić należy iż przepisy ustawy o własności lokali nie nakładają obowiązku przesłania uchwały właścicielom lokali a termin do zaskarżenia uchwały zaczyna biec od dnia powiadomienia o treści uchwały. Treść uchwały została podana w piśmie z dnia 11 lipca 2022 r. W związku z powyższym termin do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały zostałby przez powoda przekroczony (ostatnim dniem 6 tygodniowego terminu na złożenie pozwu byłby dzień 22 sierpnia 2022 r.), a to również oznaczałoby konieczność oddalenia w całości niniejszego powództwa.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. i § 8 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U z 2015r., poz. 1800 ze zm.). Koszty procesu obejmują koszty zastępstwa procesowego w wysokości 360 zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, co daje łącznie kwotę 377 zł.