

Sygnatura akt I C 930/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

29 września 2016 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Dominika Romanowska

Protokolant:Anna Gniwek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29-09-2016 r. we W.

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) we W.

- o uchylenie uchwały

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 360 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. żądaniem pozwu skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. domagała się uchylenia uchwały nr (...) pozwanej wspólnoty mieszkaniowej z uwagi na jej sprzeczność z przepisami prawa, zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz naruszenie interesów Gminy W..

W uzasadnieniu wskazała, że zaskarżona uchwała została podjęta na rocznym zebraniu sprawozdawczym 18 marca 2016 r., poza porządkiem obrad, większością głosów liczoną wedle wielkości udziałów. Na mocy tej uchwały wspólnota wyraziła zgodę na zmianę sposobu zasilania w ciepło budynku wspólnoty i jednocześnie udziela pełnomocnictwa zarządcy do podpisania w imieniu wspólnoty mieszkaniowej umowy z (...) Sp. z o.o. na dostawę ciepła. Przedstawiciel Gminy nie był obecny na zebraniu a podjęciu uchwały strona powodowa dowiedziała się w momencie doręczenia jej pisma zawiadamiającego o treści uchwały z 18.04.2016 r. Zdaniem strony powodowej od tej daty powinien być liczony 6 tygodniowy termin na jej zaskarżenie, na podstawie analogii z art. 42 § 6 prawa spółdzielczego w związku z nieprawidłowościami w zakresie zwołania zebrania. Strona powodowa zarzuciła, że w zaskarżonej uchwale brak jest szczegółowych warunków, na jakich ma być zawarta umowa z dostawcą ciepła a jak wynika z doświadczenia Gminy w sprawach dotyczących innych wspólnot (...) sp. z o.o. domaga się ustanowienia na jej rzecz nieodpłatnej służebności przesyłu, co stoi w sprzeczności z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podkreśliła, że stosownie do art. 14 ust. 2 tej ustawy każdy przypadek ustanowienia służebności przesyłu na rzecz innych podmiotów może nastąpić tylko za odpłatnością. Strona powodowa podniosła, że w każdych okolicznościach zobowiązana jest przestrzegać przepisów tej ustawy oraz ustawy o finansach publicznych a zasadą jest odpłatność czynności prawnych. Za ustanowieniem odpłatnej służebności przemawia zarówno jej interes, jak i interes wszystkich właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową, albowiem są oni uprawnienie do pobierania pożytków i innych dochodów z nieruchomości. Zarzuciła nadto, że pełnomocnictwo do podpisania umowy z dostawcą energii cieplnej zawarte w zaskarżonej uchwale jest nieprecyzyjne i zbyt ogólnikowe gdyż nie wyraża zgodnej woli właścicieli w kwestii ustanowienia służebności oraz jej charakteru.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) we W. wniosła o oddalenie powództwa. Wskazała, iż na rocznym zebraniu w dniu 18 marca 2016 r. właściciele nieruchomości wspólnej podjęli większością głosów liczoną wedle wielkości udziałów uchwałę nr (...)w sprawie budowy węzła ciepłego w nieruchomości wspólnej. Podniosła, iż powództwo jest spóźnione jako że zostało wniesione po upływie terminu ustawowego określone w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Strona pozwana podkreśliła, że zaskarżona uchwała nr (...)została podjęta na zebraniu ogółu właścicieli a strona powodowa była zawiadomiona o wyznaczonym na dzień 18 marca 2016 r. zebraniu ogółu właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) poprzez dostarczenie zbiorczego harmonogramu zebrań wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez (...) Sp. z o.o. Odnosząc się do stanowiska strony powodowej w zakresie sposobu liczenia terminu do zaskarżenia uchwały wskazała, że błędne jest przyjęcie analogii do przepisu art. 42 § 6 prawa spółdzielczego. Podniosła, że art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali wiąże początek terminu 6 tygodniowego dla zaskarżenia uchwały z chwilą powiadomienia skarżącego o treści uchwały jedynie z uchwałą podejmowaną w trybie indywidualnego zbierania głosów, zaś przedmiotowa uchwała podjęta została na zebraniu ogółu właścicieli lokali. Podała, że strona powodowa została prawidłowo zawiadomiona o terminie zebrania właścicieli lokali, podczas którego przyjęto kwestionowaną uchwałę, wobec czego uznać należy, iż pozew nie został wniesiony z zachowaniem ustawowego terminu. Strona pozwana podniosła dalej, że udział właściciela lokalu w zebraniu jest nie tylko jego uprawnieniem ale i obowiązkiem, co powoduje, że wywodzenie dla siebie korzystnych skutków prawnych na tle sposobu liczenia terminu do zaskarżenia uchwały nie zasługuje na aprobatę. Zarzuciła również brak uzasadnienia w zakresie naruszenia przez uchwałę zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Podkreśliła, że właściciele lokali byli zainteresowani budową samodzielnego węzła ciepłego, co służyć miało obniżeniu kosztów dostaw energii cieplnej do budynku. Odnosząc się do naruszenia przepisu art. 14 ustawy o gospodarce nieruchomościami podniosła, że właściciele lokali nie są adresatami tego przepisu, stąd uregulowanie to nie może ograniczać ich w wykonywaniu prawa własności.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strona powodowa Gmina W. jest właścicielem lokali mieszkalnych w budynku położonym przy ul. (...) we W. i posiada udział w wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej. Pozostałe lokale stanowią odrębną własność poszczególnych ich mieszkańców.

Dowód: wykaz właścicieli i władających, k. 21; harmonogram zebrań wspólnot mieszkaniowych 2016 r., k. 24v

Zarząd nieruchomością wspólną właściciele lokali powierzyli osobie prawnej – (...)Sp. z o.o. Zasady zarządu nieruchomością wspólną określone zostały w umowie zawartej w dniu 21.03.2000 r. pomiędzy wspólnotą mieszkaniową nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) Sp. z o.o.

Dowód: uchwała nr (...)właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) z 20.02.2008 r. k. 49-50; umowa o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną, k. 7-13

Pismem z dnia 09 listopada 2015 r. (...) Sp. z o.o. zawiadomiło (...) Sp. z o.o. o zebraniu wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w dniu 24.11.2015 r. Wskazano, że tematem zebrania będzie m.in. omówienie zagadnienia budowy nowego węzła ciepłego w nieruchomości przy ul. (...). W dniu 24 listopada 2015 r. odbyło się zebranie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, na którym omawiano sprawę budowy nowego węzła ciepłego. Zarządca przedstawił informację firmy (...) dotyczącą zmiany sposobu zasilania w ciepło budynków przy u. (...)oraz wybudowaniu nowego węzła ciepłowniczego z przyłączeniem. Przedstawiono wówczas dwie oferty na kwotę ok. 75.000 zł. Obecni na zebraniu właściciele wstępnie zadeklarowali chęć wykonania osobnego węzła ciepłego. Na zebraniu obecny był przedstawiciel Gminy W..

Dowód: protokół z zebrania wspólnoty mieszkaniowej z 24.11.2015 r., k. 56-59; pismo (...) Sp. z o.o. z 09.11.2015 r., k. 61

Strona powodowa otrzymała od strony pozwanej zbiorczą informację stanowiącą harmonogram zebrania wspólnot mieszkaniowych w 2016 r. zarządzanych przez (...) Sp. z o.o. według stanu na dzień 12 stycznia 2016 r. Harmonogram zawierał pod pozycją 109 zawiadomienie o zebraniu wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. wyznaczonym na dzień 18 marca 2016 r. o godz. 13:00 pod wskazanym adresem miejsca zebrania.

Dowód: harmonogram zebrania wspólnot mieszkaniowych 2016 r., k. 22-25v; nadto w zakresie doręczenia harmonogramu – okoliczność bezsporna

W dniu 18 marca 2016 r. odbyło się zebranie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...). Na zebraniu stawili się właściciele lokali mieszkalnych, których łączny udział w nieruchomości wspólnej wynosił 51,90%. Nie stawiał się przedstawiciel Gminy W.. Po sprawdzeniu listy obecności stwierdzono ważność zebrania.

Na zebraniu ogółu właścicieli w dniu 18 marca 2016 r. właściciele podjęli uchwałę nr (...)w sprawie budowy węzła cieplnego w nieruchomości wspólnej. Uchwała została podjęta większością głosów właścicieli lokali posiadających 51,90 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

Mocą uchwały nr (...)właściciele wyrazili zgodę na zmianę sposobu zasilania w ciepło budynku wspólnot mieszkaniowych przy ul. (...) we W.. Zgodnie z §1 pkt 2 właściciele postanowili zrealizować zadanie inwestycyjne własnym staraniem i na własny koszt. Prace obejmowały przygotowanie pomieszczenia dla nowego węzła, doprowadzenie do pomieszczenia instalacji odbiorczych ciepła, zaprojektowanie i wybudowanie nowego dwufunkcyjnego węzła cieplnego, zaprojektowanie i wybudowanie przyłącza ciepłowniczego o zakładanej długości 10mb w rzucie oraz likwidację w niezbędnym zakresie instalacji niskoparametrowej w pomieszczeniu węzła przy ul. (...) doprowadzającej ciepło do budynków przy ul. (...). Jednocześnie w § (...) uchwały udzielono pełnomocnictwa zarządcy (...)Sp. z o.o. oraz E. D., inspektorowi nadzoru robót instalacyjnych, do występowania w imieniu wspólnoty mieszkaniowej we wszystkich sprawach formalno-prawnych (w tym do podpisywania protokołów zdawczo-odbiorczych, występowania o wydanie i odbieranie wymaganych decyzji administracyjnych, zgłaszania zakończenia prac, a także prowadzenia wszelkich korespondencji) w związku z zadaniem polegającym na budowie węzła cieplnego przy ul. (...) we W. oraz do odpisania w imieniu wspólnoty mieszkaniowej umowy z (...) Sp. z o.o. na dostawę i przesyłanie energii cieplnej.

Postanowiono, że uchwała obowiązuje z dniem podjęcia.

Dowód: uchwała nr (...)z dnia 18.03.2016 r., k. 5; protokół z zebrania wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) z 18.03.2016 r., k. 52-55

W załączniku do pisma z dnia 13 kwietnia 2016 r. zarządca nieruchomości wspólnej przy ul. (...) (...) Sp. z o.o. przesłał zarządcy nieruchomości należącej do zasobu (...) Sp. z o.o. kserokopię uchwały nr (...)w sprawie budowy węzła cieplnego w nieruchomości wspólnej.

W związku z uzyskaną informacją o podjęciu przez wspólnotę mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) uchwały nr (...)strona powodowa zwróciła się w dniu 09.05.2016 r. do zarządcy nieruchomości wspólnej o przesłanie wzoru umowy z (...) Sp. z o.o. W odpowiedzi (...) Sp. z o.o. wskazała, że nie posiada umowy z tym podmiotem.

Dowód: wydruk wiadomości e-mail z 09 i 10.05.2016 r., k. 26

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o materiał dowodowy, który stanowiły dowody z dokumentów, w szczególności zaś zaskarżona uchwała nr (...)wraz z protokołem z zebrania pozwanej wspólnoty mieszkaniowej w dniu 18 marca 2016 r.

Strona powodowa niewątpliwie wywodzi żądanie w oparciu o przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zgodnie z którym 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, przy czym 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 wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 1a). Podkreślenia wymaga, że użyte w ustawie sformułowanie „zaskarżenie uchwały” oznacza wniesienie pozwu o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Jak wynika z przytoczonego przepisu przesłankami, o które można skutecznie oprzeć powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej są: niezgodność uchwały z prawem, niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz inne naruszenie interesów właściciela lokalu składającego skargę. Niezgodność uchwały z prawem może się wyrażać zarówno w samej treści uchwały jak również w wadach prowadzących do jej wydania, co oznacza możliwość podnoszenia zarzutów merytorycznych jak i formalnych. Właściciel lokalu może zatem kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały. Jednakże tego rodzaju zarzuty mogą uzasadniać powództwo o uchylenie uchwały wówczas, gdy sposób podjęcia mógł mieć wpływ na treść uchwały (tak m.in. Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z 13.12.2006 r., sygn. akt I ACa 589/06, Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 17.07.2014 r., sygn. akt I ACa 288/14).

W przedmiotowej sprawie uchwała nr(...)podjęta została skutecznie większością głosów, która liczona była według wielkości udziałów poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej, albowiem za uchwałą zagłosowali właściciele mający łącznie udziały w wysokości 51,90 %. Istotny dla oceny merytorycznej skuteczności dochodzonego żądania jest fakt, iż zaskarżona uchwała zapadła na zebraniu ogółu właścicieli w dniu 18 marca 2016 r. Strona powodowa zarzucała, że nie była obecna na zebraniu wspólnoty i o podjęciu uchwały dowiedziała się w momencie doręczenia jej pisma z dnia 18.04.2016 r. zawiadamiającego o treści zapadłej uchwały. Jej zdaniem, wobec nieprawidłowości w zakresie zwołania zebrania dopiero od tej daty powinien być liczony 6 tygodniowy termin na jej zaskarżenie, na podstawie analogii z art. 42 § 6 prawa spółdzielczego. Z tak wyrażonym stanowiskiem strony powodowej nie sposób się zgodzić.

Przede wszystkim wskazać należy, że składając pozew o uchylenie uchwały, właściciel lokalu musi zachować warunki określone w art. 25 ust. 1a u.w.l. Zgodnie z tym przepisem, powództwo, o uchylenie uchwały 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. Komentowany przepis odróżnia zatem dwie sytuacje faktyczne, od których zależy bieg terminu do zaskarżenia uchwały przed Sądem. W pierwszej sytuacji termin złożenia takiej skargi upływa po 6 tygodniach od dnia podjęcia uchwały w przypadku gdy została ona podjęta na zebraniu właścicieli lokali, natomiast w drugiej sytuacji mija on po 6 tygodniach od dnia powiadomienia skarżącego o treści uchwały i ma to miejsce wówczas, gdy uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z pierwszą sytuacją. Ze stanu faktycznego sprawy wynika bowiem jednoznacznie, że zaskarżona uchwała nr (...)podjęta została przez pozwaną wspólnotę mieszkaniową na zebraniu ogółu właścicieli w dniu 18 marca 2016 r. Od tej daty biegnie zatem możliwość zaskarżenia podjętej uchwały przed sądem a po upływie terminu 6 tygodni uprawnienie to wygasa. Strona powodowa, składając pozew o uchylenie uchwały nr (...)w dniu 30 maja 2016 r. nie dochowała powyższego terminu, wobec czego powództwo należało oddalić. Trzeba wskazać, że ustanowiony sześciotygodniowy termin jest terminem zawitym, toteż wniesienie powództwa o uchylenie uchwały po tym terminie nie może być skuteczne, albowiem prawo do zaskarżenia uchwały wygasa (por. wyrok SA w Katowicach z dnia 11 lipca 2003 r., I ACa 8/03, M. Praw. 2006, nr 20, poz. 1115; wyrok SA w Szczecinie z dnia 20 marca 2014 r., I ACa 127/14, LEX nr 1459033). Termin ten nie może zostać przywrócony ani przedłużony (tak np. wyrok SA w Warszawie z dnia 19 maja 2011 r., VI ACa 1153/10, LEX nr

1120206). Biorąc pod uwagę ściśle określony przez ustawę termin oraz jego charakter za chybiony uznać należy zarzut strony powodowej o stosowaniu w drodze analogii art. 42 § 6 prawa spółdzielczego. Zgodzić się należy ze stanowiskiem strony pozwanej, która odnosząc się do zarzutu strony powodowej odnośnie początku biegu terminu do zaskarżenia zapadłej uchwały przywołała wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 7 lutego 2014 r., w sprawie o sygn. akt V ACa 791/13, LEX nr 1480407. W świetle powyższego orzeczenia, dla oznaczenia początku biegu sześciotygodniowego terminu zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, o jakim mowa w art. 25 ust. 1a u.w.l., nie ma znaczenia to, czy właściciel lokalu wytaczający powództwo z art. 25 ust. 1 u.w.l. był prawidłowo zawiadomiony o terminie zebrania wspólnoty, czy też nie. Jak wskazał, istotne znaczenie ma jedynie fakt, czy odbyło się zebranie właścicieli lokali w określonej dacie i czy została na nim skutecznie podjęta uchwała. Od dnia podjęcia takiej uchwały rozpoczyna bowiem bieg terminu do jej zaskarżenia, także dla tych członków wspólnoty, którzy w zebraniu nie uczestniczyli z tego powodu, że nie zostali o nim zawiadomieni. Fakt niezawiadomienia właściciela lokalu o zebraniu właścicieli może, co do zasady stanowić podstawę powództwa z art. 25 ust. 1 u.w.l., jako uchybienie formalne przy podejmowaniu uchwały; nie ma natomiast znaczenia dla ustalenia początku biegu terminu do zaskarżenia uchwały. Sąd w pełni aprobuje wyrażone stanowisko i przyjmuje je jako własne. Wreszcie podnieść trzeba, iż zarządca sprawujący w imieniu Gminy W. zarząd nieruchomościami należącymi do Gminy został skutecznie powiadomiony o terminie zebrania wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. wyznaczonym na dzień 18 marca 2016 r. Doręczono bowiem temu zarządcy zbiorczą informację stanowiącą harmonogram zebrań wspólnot mieszkaniowych w 2016 r. zarządzanych przez (...) Sp. z o.o., w tym pozwanej wspólnoty mieszkaniowej.

W ocenie Sądu niedochowanie terminu wynikającego z przepisu art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali wyłącza możliwość merytorycznej kontroli (por. wyroki SA we Wrocławiu z dnia 19.09.2012 r., I ACa 921/12 i z dnia 11.07.2013 r., I ACa 689/13). Niezależnie od powyższego podnieść należy, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Zdolność zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał nie jest uzależniona od jego należytego zwołania. Wadliwe zaś wykonanie przepisu art. 32 ust. 2 w zw. z art. 25 u.w.l. może być podstawą uchylenia uchwały jedynie wówczas, gdy zostanie wykazane, że dane uchybienie związane ze zwołaniem zebrania lub z porządkiem obrad mogło mieć wpływ na treść podjętej uchwały (zob. wyrok SA w Poznaniu z 18.01.2006 r., I ACa 1152/05). Nienależyte zwołanie zebrania właścicieli lokali nie powoduje niezdolności takiego zebrania do podejmowania uchwał, bo nawet na nieprawidłowo zwołanym zebraniu mogą one zostać podjęte, jeżeli głosowała za nimi wymagana większość właścicieli lokali. Strona powodowa nie wskazała nawet w pozwie, czy podane przez nią nieprawidłowości miały wpływ na treść podjętej uchwały.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Strona powodowa przegrała sprawę, a zatem to na niej ciążył obowiązek zwrotu kosztów procesu poniesionych przez pozwaną wspólnotę mieszkaniową, na które składało się wynagrodzenie pełnomocnika w osobie radcy prawnego zgodne z obowiązującymi na dzień wniesienia pozwu stawkami w wysokości 360 zł (wynagrodzenie w sprawie podobnej, tj. o uchylenie uchwały organu spółdzielni).