

Sygn. akt XV C 339/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 lipca 2013r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Urszula Malak

Protokolant: st. sekr. sąd. Iwona Mrajska

po rozpoznaniu w dniu 31 lipca 2013r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa B. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości (...) w G.

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo.

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa

procesowego.

UZASADNIENIE

Powódka B. S. wniosła pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości (...) w G. domagając się uchylenia uchwały pozwanej nr (...)z dnia 25.03.2013 r. w sprawie zwrotu poniesionych przez powódkę nakładów na remont konstrukcji dachu, a także zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazała, iż w dniu 25.03.2013 r. odbyło się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej(...) w G., na którym została poddana pod głosowanie uchwała nr (...)z dnia 25.03.2013. Na zebraniu 22% głosów było za uchwałą, zaś 54% przeciw. Taki wynik głosowania nie pozwala na zwrot poniesionych nakładów na remont nieruchomości wspólnej przez powódkę. Powódka przeprowadziła prace budowlane polegające na wybudowaniu balkonu w jej lokalu. Podczas prac okazało się, iż elementy konstrukcyjne więźby dachowej kwalifikują się do naprawy, wzmocnienia lub wymiany. Powódka wymieniła uszkodzoną krokiew oraz pokryła jej koszt w wysokości 1.560,36 zł. Elementy konstrukcyjne dachu stanowią element nieruchomości wspólnej, której koszty utrzymania ponosi Wspólnota Mieszkaniowa, a nie poszczególni właściciele. Podjęcie zaskarżonej uchwały narusza interes powódki i stoi w sprzeczności z prawem oraz sposobem zarządzania nieruchomością wspólną.

Pozwana w odpowiedzi na pozew (k.26-27) wniosła o oddalenie powództwa oraz o obciążenie powódki kosztami postępowania. W uzasadnieniu wskazała, iż powódka dokonując przebudowy balkonu przekroczyła zakres pozwolenia i dokonanych uzgodnień. Dnia 21.09.2012 r. odbyła się wizja lokalna, w której udział wzięło dwóch pracowników firmy zarządzającej nieruchomością - W. K. i J. P.. O wizji nie został powiadomiony Zarząd Wspólnoty. Dnia 5.10.2012 r. inspektor nadzoru J. M. wykonał opinię techniczną. Według pozwanej powódka nie ma prawa do zwrotu kosztów, a uchwała podjęta w tym zakresie jest zasadna i trafna.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

B. S. prowadziła w swoim lokalu mieszkalnym na podstawie pozwolenia na budowę i zgodnie z projektem prace związane z wybudowaniem balkonu. W trakcie przeprowadzania przez powódkę prac budowlanych okazało się, iż elementy konstrukcyjne więźby dachowej kwalifikują się do naprawy, wzmocnienia lub wymiany. Powódka wymieniła uszkodzoną krokiew ponosząc z tego tytułu koszt w kwocie 1.560,36 zł.

Dowód: notatka z dnia 21.09.2010 r. k.7, opinia techniczna z dnia 5.10.2012 r. k.6, faktura VAT nr (...) z dnia 14.11.2012 r. k.11, pismo Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 5.12.2012 r. k.36, zeznania świadków: J. P. k.45 (czas 00:03:26 - 00:08:54), W. K. (k.45-46, czas 00:08:54 - 00:12:01)

W dniu 25 marca 2013 r. odbyło się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości (...) w G., na którym poddano pod głosowanie uchwałę nr (...)z dnia 25.03.2013 w sprawie zwrotu nakładów poniesionych przez B. S. na remont konstrukcji dachu. Treść projektu poddanej pod głosowanie uchwały przewidywała zwrot nakładów poniesionych na remont konstrukcji dachu przez B. S., właścicielkę lokalu nr (...) w kwocie 1.560,36 zł ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym. Uchwała nr (...)nie została jednak podjęta. Za uchwałą głosowało 22% udziałów, a przeciw podjęciu uchwały było 54% udziałów.

dowód: projekt uchwały nr(...)z dnia 25.03.2013 r. z wynikami głosowania k.5

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy przede wszystkim w postaci dokumentów, które co do zasady nie były kwestionowane przez strony co do swojej autentyczności oraz prawdziwości. Dokumentom urzędowym sąd dał wiarę co do tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone, zaś dokumentom prywatnym co do tego, że osoba podpisana na dokumencie złożyła oświadczenie zawarte w jego treści.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków J. P. i W. K., które są logiczne, konsekwentne, wzajemnie się uzupełniają i wraz z dowodami z dokumentów tworzą spójny obraz zdarzeń.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka J. M., który sporządzał opinię techniczną z dnia 5.10.2012 r. Zeznania tego świadka nie miałyby znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, dopuszczenie tego dowodu przyczyniłoby się jedynie do przedłużenia postępowania.

W ocenie Sądu powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.) 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 wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art.25 ust.1a w/w ustawy).

Powódka domagała się uchylecia uchwały nr(...)w sprawie zwrotu poniesionych przez nią nakładów na remont konstrukcji dachu (k.5). Uchwała nr (...) nie została jednak podjęta. Za uchwałą głosowało 22% udziałów, a przeciw było 54% udziałów. Na powyższą okoliczność powódka wskazała już w pozwie. Skoro uchwała nr (...)nie została podjęta to nie mogła zostać zaskarżona, gdyż brak jest w zaistniałej sytuacji substratu zaskarżenia. Uchwała nr (...)nie jest uchwałą istniejącą, co do której Sąd mógłby rozstrzygnąć czy zachodzą przesłanki jej uchylecia. Z powyższego względu powództwo podlegało oddaleniu na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali a contrario.

Określenie "uchwała nieistniejąca" nie jest pojęciem ustawowym, lecz określeniem, którym posługuje się doktryna i które przejęło także orzecznictwo. Podkreśla się przy tym zgodnie, że dotyczy ono szczególnie drastycznych uchybień,

jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, żeby doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Panuje zgoda co do tego, że przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutowego quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. przykładowo orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 9 października 1972 r., II Cr 171/72, OSNC 1973, nr 7 - 8, poz. 135, w którym podjęta w takich warunkach uchwałę uznano co prawda za "bezskuteczną", ale odpowiada to obecnie używanemu pojęciu uchwały nieistniejącej; z dnia 14 kwietnia 1992 r., I CRN 38/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 45; z dnia 4 lutego 1999 r., II CKN 804/ 98, OSNC 1999, nr 10, poz. 171, czy z dnia 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94, OSNC 1994, nr 12, poz. 241). Wprawdzie judykaty te wydawane były na tle uchwał organów spółdzielni lub organów spółek, ale niewątpliwie zachowują swój walor odpowiednio także na gruncie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe (...) Oznacza to, że taka uchwała w ogóle nie stanowi wyrażenia woli zebrania współwłaścicieli, a zatem na podstawie art. 189 k.p.c. może zostać zakwalifikowana jako uchwała nieistniejąca. Odmienne stanowisko w tej kwestii, iż mamy tu do czynienia ewentualnie z uchwałą podjętą niezgodnie z przepisami prawa, o jakiej mowa w art. 25 ust. 1 u.w.l. nie może się ostać, gdyż o niezgodności z prawem uchwały można orzekać tylko wtedy, kiedy uchwała istnieje, a nie o tym, czego nie ma..." - Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., sygn. akt I CK 336/05.

Skoro zaskarżona uchwała nie została podjęta to Sąd nie rozstrzygał czy powódce należy się zwrot środków przeznaczonych przez nią na wymianę krokwi. Rozstrzygnięcie w tym zakresie stanowiłoby bowiem orzeczenie ponad żądanie pozwu, a więc sprzecznie z treścią art. 321 kpc. Wnosząc pozew o uchylenie uchwały powódka określiła bowiem podstawę faktyczną a poprzez nią także podstawę prawną żądania. Z uwagi na wartość wykonanych prac tutejszy sąd nie byłby też właściwy do rozpoznania ewentualnych innych żądań powódki związanych z poniesionymi przez nią kosztami remontu części wspólnych nieruchomości.

Mając na względzie powyższe, na mocy art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali a contrario orzeczono jak w punkcie I wyroku.

O zwrocie kosztów procesu orzeczono na mocy art. 98§1 i 3 k.p.c., art. 108§1 k.p.c. oraz § 5, §11 ust.1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.) zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty procesu poniesione przez pozwaną składały się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 180 zł.