

Sygn. akt I C 400/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Radomiu I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Jacek Łata

Protokolant: staż. Martyna Kaczmarczyk

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2017 w Radomiu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. P.

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

o uchylenie uchwały nr (...)i nr (...)

I. oddała powództwa;

II. zasądza od A. P. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w R. kwotę 984 (dziewięćset osiemdziesiąt cztery) złote.

Na oryginale właściwy podpis

Syg. akt IC 400/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 marca 2016 roku powódka A. P. wniosła przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) o uchylenie i stwierdzenie nieważności uchwały numer (...) z dnia 30 grudnia 2015 roku jako niezgodnej z prawem, z umową właścicieli, naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, naruszającej interes mniejszości, podjętej bez powiadomienia powódki.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że uchwała numer (...) z dnia 30 grudnia 2015 roku podjęta została w przedmiocie ustalenia wysokości opłat czynszowych przez właścicieli lokali, ponoszonych na koszt zarządu nieruchomością. Powódka została powiadomiona o podjęciu uchwały w dniu 12 lutego 2016 roku (k 3-4).

Pozwem z dnia 25 maja 2016 roku powódka A. P. wniosła przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) o uchylenie i stwierdzenie nieważności uchwały numer (...) z dnia 15 kwietnia 2016 roku dotyczącej przyjęcia sprawozdania finansowego oraz udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2015 rok jako niezgodnej z prawem, z umową właścicieli, naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, naruszającej interes mniejszości.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że w dniu 15 kwietnia 2016 roku na zwołanym zebraniu wspólnota podjęła uchwałę z negatywnym stanowiskiem powódki, która jest ignorowana, ma utrudnione funkcjonowanie w budynku. W samym sprawozdaniu są nieprawidłowości. Od kilkunastu lat pomiędzy współwłaścicielami jest konflikt co skutkuje wnoszonymi pozwami do sądu.

Pozwany wniósł o oddalenie powództw i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazał, że w stosunku do uchwały z 30 grudnia 2015 roku powódka przekroczyła sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały. Powódka nie wskazała z jakich przyczyn uchwały winny być uchylone. Na skutego działania powódki Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego zlecił wykonanie szeregu prac remontowych. Nieuiszczanie przez powódkę zaliczek uniemożliwia przeprowadzenie remontu nieruchomości. Podjęcie uchwały numer (...) było konieczne aby Wspólnota Mieszkaniowa mogła prawidłowo funkcjonować (k 73-74).

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Nieruchomość dla której w Sądzie Rejonowym w Radomiu prowadzona jest księga wieczysta (...) położona jest przy ulicy (...) (k 177). Jest to nieruchomość wspólna. Znajduje się w niej 9 lokali mieszkalnych i 4 lokale użytkowe (k 160). Udział A. P. wynosi 1/3, udział J. S. wynosi 1/3 i udział S. S. (2) wynosi 1/3 części.

W dniu 20 października 2014 roku uchwałą numer (...) ustalono zasady sprawowania zarządu nieruchomością wspólną (k 155). Na mocy umowy organami Wspólnoty są Zebranie Ogółu (...) i Zarząd Wspólnoty (k 155). Decyzje przekraczające zwykły zarząd podejmują właściciele (k 155). Na mocy uchwały numer (...) roku powołany został czteroosobowy Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej składający się z Przewodniczącej J. S., członków A. P., S. S. (2) i M. P.. Zarząd może zlecić na podstawie umowy wykonywanie części swych praw i obowiązków zarządcy (administratorowi) (k 156). Do 30 września 2017 roku zarządcą była spółka cywilna (...) mająca siedzibę przy ulicy (...) (k 161).

Nieruchomość powinna być poddana pracom remontowy. Należy uzupełnić ubytki tynku na gzymsach od strony ulicy (...), uzupełnić ubytki tynku w klatkach schodowych, naprawić zarysowane ściany podparapetowe budynku od strony podwórza oraz pęknięcie ściany parterowej dobudówki mieszkalnej, naprawić nieszczelność nawierzchni przy wylocie rur spustowych i wykonać szczelny odpływ wód opadowych na większą odległość od budynku (k 75). Dom na nieruchomości został wybudowany w 1905 roku (k 160v).

Uchwałą numer (...) Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) uchwaliła opłatę na fundusz remontowy w wysokości 1,50zł za 1m² na miesiąc i koszt bieżącego utrzymania nieruchomości 1,20zł za 1 m² na miesiąc (k 95). Uchwałą podjęli właściciele J. S. i S. S. (2). Uchwałą była podejmowana w drodze indywidualnego zbierania podpisów. Uchwałą wysłano do A. P. 8 grudnia 2015 roku. A. P. nie otrzymała uchwały. A. P. o uchwale dowiedziała się w dniu 12 lutego 2016 rok (k 93, 94).

Łączna powierzchnia nieruchomości do obliczenia opłaty wynosi 449,49m². Przy stawce 1,50zł za 1m² do budżetu wspólnoty na fundusz remontowy wpływałaby kwota 674,24zł miesięcznie a rocznie 8 090,82zł.

A. P. obowiązana jest rozliczać się z powierzchni 134,42m².

Wartość prac i materiałów koniecznych do wyremontowania nieruchomości wynosi od 10 000zł (k 136), 9558zł (k 138) do 9180 zł (k 137).

A. P. pracuje, zarabia 2000zł miesięcznie, otrzymuje 1400zł miesięcznie za wynajem lokali. J. S. ma emeryturę w wysokości 1 400zł a za wynajęte lokale otrzymuje dochód ok. 1 000zł. S. S. (2) otrzymuje dochód wysokości 1 000zł za wynajęte lokale (k 161v).

W dniu 15 kwietnia 2016 roku Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości wspólnej przy ulicy (...) w R. podjęła uchwałę przyjmująca sprawozdanie finansowe wspólnoty za 2015 rok oraz udzieliła absolutorium Zarządowi Wspólnoty. W czasie zebrania A. P. była obecna i głosowała przeciwko podjęciu uchwały. W toku zebrania kwestionowała sprawozdanie. (k 46, 96) Rozliczenie finansowe za 2015 rok zostało sprostowane na korzyść A. P., zamiast salda ujemnego w wysokości 1305,45 zł ustalono saldo na poziomie 1113,64zł (k 132)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Dokonując analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd dał wiarę dokumentom w postaci uchwał, wezwania, informacji, protokołów, pism do Powiatowego Inspektoratu Budowlanego, rozliczenia, decyzji, ofert, odpisów z ksiąg wieczystych i zawiadomień. Żadna ze stron nie kwestionowała powyższych dowodów a same w swej treści pozostają spójne.

Sąd dała wiarę dowodom z wyjaśnień A. P. (k 160v) i J. S. (k 161). Strony przedstawiają stan faktyczny w sposób spójny.

Bezsporna jest konieczność przeprowadzenia remontu, jego zakres oraz szacunkowa wartość (k 161 – 162).

Spór w zakresie uchwały numer (...) dotyczy powiadomienia powódki i wysokości składki na fundusz remontowy. Jak wynika z protokołu podjęcia uchwały na protokole brak jest podpisu powódki w związku z tym jej wyjaśnienia wskazujące, iż o uchwale dowiedziała się dopiero w lutym zasługują na wiarę. Niezaprzeczalnie A. P. jako współwłaściciela nieruchomości ma prawo brać udział w podejmowaniu uchwał jako członek organu Zebrane Ogółu (...). Jeżeli uchwałą jest podejmowana w trybie zbierania podpisów to również członek tego organu powinien mieć możliwość zapoznania z przedmiotową. uchwałą i oddać głos. Uchybienie to jednak nie miało wpływu na podjętą uchwałę albowiem pozostali współwłaściciele, reprezentujący większość, oddali głos popierający uchwałę numer (...). Powódka nie wykazała aby brak jej głosu wpływał na podjętą uchwałę. Powódka ma udział w wysokości 1/3 w nieruchomości a głos popierający uchwałę był reprezentowany przez większość współwłaścicieli w wysokości 2/3. Zdaniem Sądu, nie odebranie głosu od powódki było uchybieniem ale nie miało wpływu na treść uchwały (porównaj wyrok SA w Warszawie z dnia 22 lutego 2017 roku VI ACa 1862/15, wyrok SA w Łodzi z dnia 12 sierpnia 2016 roku w sprawie IV ACa 157/16 i z dnia 26 stycznia 2016 roku w sprawie I ACa 1081/15).

Dlatego też nieuzasadniony jest zarzut naruszenia prawa lub umowy. Zgodnie z art. 23ust.1 i 2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku uchwała została podjęta w trybie zbierania głosów i podjęta przez większość właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów. Umowa dotycząca zarządu nieruchomością z 20 października 2014 roku nie określa w odmienny sposób, od obowiązującego prawa, głosowania nad uchwałami (k 155).

Zdaniem Sądu, podjęta uchwała dotycząca miesięcznych opłat ponoszonych przez współwłaścicieli nie jest niezgodna z prawem, umową właścicieli, nie narusza zasady gospodarowania nieruchomością lub interesów właściciela. Dom na nieruchomości został wybudowany przeszło 100 lat temu i z zachowania samej powódki w stosunku do organów administracji budowlanej wynika, że dom podlega remontowi. Niesporny jest szacunkowy koszt, który zależnie od firmy, która się podejmie prac, oscyluje w granicach od ok 8 000 zł do ok 10000zł. Powyższe zdaniem Sądu, wskazuje że dla utrzymanie substancji materialnej nieruchomości konieczne jest poniesienie przez współwłaścicieli kosztu remontu i dlatego zmiana w stawce na fundusz remontowy jest uzasadniona i zgodna z interesem wszystkich właścicieli, stanem nieruchomości, racjonalnym zarządzaniem, umową współwłaścicieli i prawem. Z przedstawiony przez pozwanego obliczeń wynika, że po roku Wspólnota będzie posiadała środki na pokrycie kosztów a przynajmniej znaczną jej część. Oczywiście możliwy jest inny sposób finansowania inwestycji, choćby taki jak zaproponowała powódka, przez jednorazową wpłatę, ale zważyć należy że podjęta uchwała jest zgodna z prawem i wola większości winna znaleźć odzwierciedlenie wśród właścicieli z mniejszościowym udziałem.

Uchwałą z dnia 15 kwietnia 2016 roku została podjęta z udziałem powódki i przy jej krytycznym stanowisku. Po dokonanej korekcie sprawozdania za 2015 rok uchwała jest zgodna z prawem i umową właścicieli. Zarząd złożył sprawozdanie finansowe, rozliczył składki i podał podstawy rozliczenia. Powódka, pomimo twierdzeń zawartych w pozwie, nie wskazała aby uchwała ta była niezgodna z prawem, umową właścicieli, zasadami prawidłowego zarządzania lub jej interesem.

Mając powyższe na uwadze na podstawie art.23 ust. 1, 2 oraz 12 ust. 2 w zw. z 25 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (Dz. U. z 2017 poz 1529) orzeczono jak w punkcie I sentencji.

Powódka przegrała proces. Pozwana zgłosił koszty postępowania na łączną kwotę 984zł (k 159). Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 98k.p.c. orzeczono jak w punkcie II sentencji.

/-/ Na oryginale właściwy podpis.-