

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jacek Szerer

Protokolant : Magdalena Paruch

po rozpoznaniu w dniu 2 czerwca 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa K. S.

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

o uchylene uchwały

oddala powództwo.

UZASADNIENIE

Powód K. S. wystąpił z pozwem przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), zaskarżając uchwałę nr (...) w sprawie wykonania naprawy tynków piwnicznych wskazując, iż narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza interesy współwłaściciela, a ponadto przepisy Regulaminu Wspólnoty.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości podnosząc, iż powód nie mógł zaskarżyć uchwały, która w rzeczywistości nie została w ogóle podjęta, jak również nie może żądać rozstrzygnięcia niniejszej sprawy przez sąd, gdyż legitymację procesową w tym zakresie posiada jedynie zarząd lub zarządca nieruchomości.

Sąd Okręgowy ustalił co następuje:

Bezspornym jest, że powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...).

Powód ze względu na bardzo zły stan techniczny podjął działania mające na celu podjęcie stosownej uchwały dotyczącej wykonania remontu oraz ocieplenia sufitu w przejściu piwnicznym znajdującym się w nieruchomości położonej przy ul. (...)

w G., w wyniku których w dniach od 25 stycznia 2014 r. do 5 lutego 2014 r. podejmowana była uchwała nr (...) w trybie indywidualnego zbierania głosów właścicieli lokali.

Dowód: przesłuchanie stron e-protokół k.98-99 akt, wnioszek powoda k.18-19 akt

W trybie indywidualnego zbierania głosów Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G., uchwałą nr (...) nie wyraziła zgody na docieplenie sufitu w piwnicy.

Dowód: Uchwała nr (...) k. 22-23 akt i zawiadomienie powoda o niepodjęciu uchwały k.20 akt.

W dniach: od 25 stycznia do 5 lutego 2014 roku w trybie indywidualnego zbierania głosów nie zebrano większości głosów i Uchwała nr (...) w sprawie docieplenia piwnicy nie została przyjęta.

Dowód: Uchwała nr(...) k.49 akt i zawiadomienie o uchwale k.48 akt.

Uchwała stanowiąca przedmiot sprawy nie podlegała jednakże wykonaniu ze względu na brak zgody większości właścicieli lokali, a to przede wszystkim z uwagi na fakt, iż Wspólnota Mieszkaniowa w pierwszej kolejności musi wykonać niezwłocznie inne prace remontowe, które są przewidziane w uchwalonym planie gospodarczym, a wynikają one

nie tylko z możliwości finansowych, ale przede wszystkim ich kolejność jest ustalana w oparciu o okresowy przegląd stanu technicznego budynku, który w 2014 r. nie był jeszcze dokonany.

Dowód: zeznania pozwanych k.98-99 akt

Ponadto na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 25 stycznia 2014 r. członkowie wnieśli o podjęcie tematu remontu piwnic dopiero na zebraniu rocznym, na którym zostanie podjęta decyzja w sprawie planowanych remontów w nieruchomości oraz kolejności ich wykonywania.

Dowód: przesłuchanie stron k.98-99 akt

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W ocenie Sądu powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił przede wszystkim 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.

Podstawę prawną żądania uchylenia uchwały jest art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 00.80.903 j.t.). Zgodnie z jego treścią 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 (ust. 1). Z powyższego wynika, że istnieją cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu. Zatem uchwała zgodna z przepisami prawa i umową właścicieli lokali oraz zgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną może być kwestionowana na drodze postępowania sądowego z powodu innego sposobu naruszenia interesów właściciela lokalu. Upoważnia to sąd do oceny merytorycznej treści zaskarżonej uchwały i ostatecznych skutków jej wykonania dla zainteresowanych stron. Z takim przypadkiem mamy do czynienia w niniejszej sprawie.

Legitymacja powoda do wystąpienia z żądaniem uchylenia uchwał w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali nie była kwestionowana. To samo dotyczy zachowania terminu do zaskarżenia uchwały przez wniesienie odpowiedniego powództwa. Pozostawało zatem do wyjaśnienia czy zaskarżone uchwały są wadliwe z punktu widzenia kryteriów opisanych w art. 25 ust. 1 ustawy. Było przy tym niewątpliwe, że badanie musi być ograniczone do kwestii sygnalizowanych przez stronę powodową w podstawie faktycznej powództwa.

Strony zgodnie przyznały, iż stan przejścia piwnicznego wymaga remontu lecz wbrew twierdzeniom powoda nie zagraża on życiu i bezpieczeństwu zarówno mieszkańców nieruchomości, jak i osób trzecich. Przyznać rację należy stronie pozwanej, iż kolejność wykonywania robót remontowych należy ustalać w pierwszej kolejności w oparciu o przeprowadzony okresowy przegląd stanu technicznego budynku a nie tylko i wyłącznie na podstawie wniosków powoda.

Faktem jest ponadto, iż Wspólnota Mieszkaniowa nie wyraziła zgody na przeprowadzenie przedmiotowego remontu, przy czym jest to stanowisko większości współwłaścicieli i należy ich wolę również respektować, a wobec tego uznać, iż nie istnieje zagrożenie słusznego interesu powoda, tym bardziej że strona pozwana zarówno na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej, jak i w trakcie procesu deklarował dokonania prac remontowych jeszcze w bieżącym roku.

Uchwała została podjęta w sposób prawidłowy, przy wymaganej liczbie członków niezbędnej do podjęcia wiążącej decyzji, co również przemawia za brakiem podstaw do jej uchylecia.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do Sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Ciężar udowodnienia istnienia wymienionych przesłanek uzasadniających zaskarżenie uchwał spoczywa zatem na stronie powodowej, która winna wskazać okoliczności leżące u podstaw wniesionego powództwa, dlatego też to nie sąd zobowiązany jest do wskazania sposobu, w jaki zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz narusza interes powoda, czego w niniejszym postępowaniu nie zdołał wykazać.

W tym miejscu wskazać należy, iż oceniając zasadność podjęcia uchwały nie można zapominać, że uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej muszą godzić interesy ogółu z interesami poszczególnych właścicieli, a ochrona - w formie zaskarżania uchwał do sądu - została ustanowiona w interesie nie tylko konkretnego właściciela, lecz także interesów wspólnoty mieszkaniowej i nieruchomości wspólnej jako całości. Mając to na uwadze Sąd uznał, iż powyższa uchwała nie narusza zarówno przepisów prawa i zasad współżycia społecznego, jak również zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a zatem brak jest podstaw do jej uchylecia.

Możliwość zaskarżenia uchwały wówczas, gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ma na celu umożliwienie każdemu z właścicieli dyscyplinowanie pozostałych właścicieli lokali, gdyby postanowili oni zaniechać czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym, dlatego też nie można zarzucać stronie pozwanej całkowitej bezczynności tylko i wyłącznie z tego względu, że kolejność podejmowanych przez nią czynności jest inny niż żąda tego powód.

Wskazać ponadto należy, iż uchwałę za którą nie opowiedziała się wymagana większość uznaje się za uchwałę nieistniejącą, przy czym takie ustalenie przesądza o braku legitymacji czynnej do jej zaskarżenia na mocy art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali.

Zdaniem Sądu Okręgowego za prawidłowością przedstawionej interpretacji przemawia okoliczność, że uchylenie uchwały, która nie została podjęta jest w oczywisty sposób bezprzedmiotowe, ponieważ nie wywołuje żadnych skutków w sferze praw i obowiązków zarówno właścicieli lokali, jak i wspólnoty mieszkaniowej, dlatego też uchylenie uchwały nr (...) nie wywołałoby żadnego skutku w sferze praw i obowiązków właścicieli lokali, w tym powoda, gdyż powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty ma na celu wyłącznie uchylenie podjętej uchwały, a jego przedmiotem nie jest natomiast zobowiązanie pozwanej wspólnoty do określonego zachowania, dlatego też sąd nie może zobowiązać w wyroku wspólnoty do podjęcia uchwały o określonej treści, czy wymóc na niej w żaden inny sposób podjęcia w przyszłości uchwały o treści zgodnej z żądaniem powoda.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo jako oczywiście bezzasadne nie zasługuje na uwzględnienie. Orzeczenie o kosztach oparto o art. 98§1 k.p.c.