

Sygn. akt IC 150/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący SSO Waldemar Kuś

Protokolant Magdalena Kiełbus

po rozpoznaniu w dniu 19 czerwca 2013 r. w Świdnicy

sprawy z powództwa B. R. i K. R.

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

o uchylenie uchwał

powództwo oddała.

Sygn. akt I C 150/13

UZASADNIENIE

B. R. oraz K. R. wnieśli przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. o uchylenie uchwał pozwanej nr (...) oraz (...) z dnia 22 marca 2012 roku oraz o zasądzenie na ich rzecz od pozwanej kosztów procesu.

Pozwana nie złożyła odpowiedzi na pozew, a członek jej zarządu nie stawił się na rozprawie w dniu 19 czerwca 2013 roku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana wspólnota mieszkaniowa położona jest w W. przy ul. (...) w W.. Powodowie są członkami tej wspólnoty, posiadając udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 18,87 %.

Bezsporne

W dniu 22 marca 2012 roku odbyło się zebranie członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. W jego toku podjęto uchwały nr (...) w sprawie wyboru wykonawcy oraz uchwałę (...) w sprawie korekty planu gospodarczego oraz zaciągnięcia kredytu. Za pierwszą z tych uchwał opowiedzieli się na powyższym zebraniu wszyscy właściciele lokali, w tym B. R., oddając swój głos na karcie do głosowania. Natomiast za drugą uchwałę głosowano na zebraniu oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów. Za podjęciem uchwały nr (...) opowiedzieli się właściciele posiadający łącznie 81,13 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Przeciwko uchwale opowiedział się B. R., oddając swój głos w dniu 30 kwietnia 2012 roku w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Dowód:

- odpisy uchwał nr (...) oraz (...) wraz z kartami do głosowania – k. 98 – 100

- lista obecności właścicieli lokali nieruchomości wspólnej na zebraniu w dniu 22 marca 2012 roku

Powodowie po podjęciu powyższych uchwał wnieśli do Sądu Rejonowego w W.przeciwko pozwanej wspólnocie wniosek o zawezwanie do próby ugodowej. Wniosek dotyczył zawarcia ugody w zakresie sporu toczącego się pomiędzy stronami odnośnie przedmiotu uchwał nr (...)oraz (...) z dnia 22 marca 2012 roku. Sprawa z tego wniosku toczyła się przed powyższym Sądem pod sygnaturą akt VIII Co 1786/12, a na posiedzeniu w dniu 25 września 2012 roku nie doszło do zawarcia ugody.

Fakt uznany za przyznany przez pozwaną

Ustaień faktycznych Sąd dokonał w oparciu o kopie zaskarżonych uchwał, których autentyczność nie była kwestionowana. Podstawą ustaleń uczyniono także uznany za przyznany przez stronę pozwaną fakt (art. 230 k.p.c.), iż powodowie zawezwali pozwaną do próby ugodowej w zakresie sporu toczącego się pomiędzy stronami odnośnie przedmiotu uchwał nr (...)oraz (...) z dnia 22 marca 2012 roku. Powodowie już w pozwie wskazywali, że wnoszą o zachowanie terminu (do wniesienia niniejszego pozwu) z powodu złożenia powyższego wniosku o zawezwanie do próby ugodowej.

Sąd oddalił pozostałe wnioski dowodowe powodów, gdyż nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, wobec przyjęcia, że wniesienie niniejszego powództwa nastąpiło z uchybieniem terminu z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo podlega oddaleniu.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku, nr 80, poz. 903 z późn. zmianami) 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.

Wskazany powyżej termin do zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej ma charakter zawity, co oznacza, że wraz z jego bezskutecznym upływem prawo do zaskarżenia uchwały wygasa. Termin ten jest zarazem terminem zawitym prawa materialnego, który nie może zostać przywrócony ani przedłużony. Podejmowanie przez członków wspólnoty jakichkolwiek działań mających na celu dobrowolne rozwiązanie sporu dotyczącego treści uchwał nie wpływa w żaden sposób na bieg terminu z powołanego art. 25 ustawy o własności lokali.

Uwzględniając powyższe, należało przyjąć, iż powodowie nie zachowali terminu 6 – tygodniowego do zaskarżenia uchwał (...)oraz (...)z dnia 22 marca 2012 roku. Odnośnie pierwszej z uchwał należy wskazać, iż B. R.był obecny na zebraniu członków wspólnoty mieszkaniowej, na którym podejmowano tę uchwałę. Powyższe wynika z porównania podpisu na karcie do głosowania (k. 98v) z podpisem powoda na piśmie procesowym z dnia 6 lutego 2013 roku (k. 48). W tym samym dniu podjął on zatem informację o treści uchwały i w związku z tym od dnia 22 marca 2012 roku należało dla niego liczyć termin do zaskarżenia uchwały nr (...).

Odnośnie zachowania przez powódkę terminu do zaskarżenia uchwały nr (...)oraz zachowania przez powodów terminu do zaskarżenia uchwały nr (...)należy wskazać, iż brak jest podstaw do ustalenia, że K. R.o treści pierwszej uchwały dowiedziała się z chwilą jej podjęcia, a także w jakim konkretnie dniu oboje powodów zostało poinformowanych przez pozwaną o fakcie podjęcia drugiej z uchwał zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali. Należało jednak przyjąć, iż musiało to nastąpić przed dniem 27 czerwca 2012 roku, a więc dniem, w którym powodowie zawezwali pozwaną do próby ugodowej przed Sądem Rejonowym w W.(pismo powodów – k. 48). Jak już

powyżej wskazano, podstawą ustaleń uczyniono także uznany za przyznany przez stronę pozwaną fakt (art. 230 k.p.c.), iż powodowie zawezwali pozwaną do próby ugodowej w zakresie sporu toczącego się pomiędzy stronami odnośnie przedmiotu uchwał nr (...) oraz (...) z dnia 22 marca 2012 roku. B. R. oraz K. R. już w pozwie wskazywali, że wnoszą o „zachowanie terminu” z powodu złożenia powyższego wniosku o zawezwanie do próby ugodowej. Nie może być wątpliwości, że wniosek ten dotyczył „zachowania terminu” do złożenia wniesienia niniejszego powództwa. Mają oni zatem świadomość uchybienia terminu z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, jednak niezasadnie przyjmują jakoby zawezwania pozwanej do próby ugodowej wpływało na jego przesłuzenie. Należało zatem przyjąć, iż postępowanie pojednawcze, które toczyło się przed powyższym Sądem, dotyczyło wskazanego powyżej sporu. Prowadzi to do wniosku, iż powodowie w chwili wnoszenia powołanego wniosku znali treść zaskarżonych uchwał. Wiedzę o treści tych uchwał (powódka odnośnie obu, a powód odnośnie uchwały nr (...)) powodowie posiadali już zatem co najmniej w czerwcu 2012 roku. Nie może być zatem wątpliwości, iż w niniejszej sprawie termin do zaskarżenia kwestionowanych uchwał nie został zachowany. W związku z tym nie było potrzeby odnoszenia się do zarzutów powodów dotyczących tych uchwał, a powództwo podlegało oddaleniu.