

Sygn. akt I C 504/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 sierpnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Piotr Jakubiec

Protokolant Agnieszka Michaluk

po rozpoznaniu w dniu 7 sierpnia 2013 r. w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. U.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w P.

o uchylenie uchwały

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda J. U. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w P. kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych 0/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 504/12

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 9 maja 2012 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...)w P.powód J. U.wnosił o uchylenie uchwały Wspólnoty (...) z dnia 26 marca 2012 r. w sprawie przyjęcia planu remontów na rok 2012.

W uzasadnieniu tak sformułowanego żądania powód podnosił, że nie zgadza się na sfinansowanie ze środków przeznaczonych na remonty i konserwacje prac projektowych nad wymianą instalacji ciepłej wody użytkowej. Wywodził, że w toku dyskusji nad uchwałą była mowa o tym, że nowa instalacja będzie poprowadzona w sposób, który będzie się wiązał z uszkodzeniami wyposażenia łazienek i kuchni w mieszkaniach. Twierdził też, że po wykonaniu prac opłaty za ciepłą wodę wzrosną dwukrotnie.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ulicy (...)w P.nie uznała powództwa, wniosła o jego oddalenie.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

W dniu 26 marca 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ulicy (...)w P.podjęła uchwałę (...), zgodnie z którą przyjęła plan remontów na rok 2012, który przewidywał wykonanie projektu wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej. Zgodnie z uchwałą koszt prac projektowych wyniesie około 5.000 zł i ma zostać sfinansowany ze środków zgromadzonych na poczet remontów i konserwacji. (bezsporne, uchwała k. 5)

Powyższych ustaleń Sąd dokonał w oparciu o powołany dokument prywatny, którego autentyczność nie była kwestionowana. Ustalony w sprawie stan faktyczny jest pomiędzy stronami bezsporny. Strony nie zgłaszały żadnych wniosków dowodowych. Spór dotyczył oceny prawnej zaskarżonej uchwały.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej nie jest zasadne. Podstawą powództwa jest art. 26 ust. 1 i 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903), zwanej dalej ustawą. Nie ma podstaw do stwierdzenia, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem bądź narusza interes powoda, co uzasadniałoby jej uchylenie.

Powód nie zgłaszał zarzutów co do formy podjęcia uchwały, podstawą powództwa była treść zaskarżonej uchwały, a nie tryb jej podjęcia.

Wspólnota mieszkaniowa wyraża swoje stanowisko w sprawach jej dotyczących przez podejmowanie uchwał w trybie określonym w art. 23 ust. 1 ustawy.

W myśl art. 25 § 1 ustawy właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub z umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo o uchylenie uchwały może być skutecznie wniesione w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały, a w przypadku uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów – w terminie 6 tygodni od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały.

Pozwana nie zgłosiła zarzutu, że powód wniósł pozew po upływie powyższego terminu.

Sąd nie znalazł podstaw do uznania, że uchwała jest sprzeczna z przepisami prawa. Uchwała została podjęta w trybie przewidzianym w art. 23 ust. 1 ustawy, a jej postanowienia nie naruszają żadnego z przepisów ustawy. Sam powód nie tylko nie udowodnił, ale nie twierdził nawet, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem.

Powód nie udowodnił też w żaden sposób, iż treść uchwały sprzeciwia się zasadom prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Nie da się powyższego stwierdzić na podstawie materiału dowodowego, ani też doświadczenia życiowego i zasad logicznego rozumowania. Uchwała dotyczy modernizacji instalacji ciepłej wody i skoro większość właścicieli uznała, że jest to celowe, to uznać należy, że wykonanie tych czynności jest zgodne z zasadami racjonalnego zarządzania nieruchomością. Wykorzystanie środków przeznaczonych na remonty budynku do sfinansowania projektu modernizacji instalacji wodnej nie powinno budzić zastrzeżeń. Nie ma też podstaw aby stwierdzić, że właściciele naruszyli uchwałą interesy powoda. Sam fakt, że wykonanie jakichś czynności dotyczących części wspólnych budynku wiąże się z obciążeniem finansowym właścicieli nie oznacza naruszenia interesu któregośkolwiek z nich. Okoliczność, że powód nie chce przyłączyć się do instalacji, którą wspólnota postanowiła zaprojektować nie oznacza, że wymiana sieci w budynku jest dla niego niekorzystna. Jeżeli wymiana taka jest konieczna lub choćby przydatna z punktu widzenia większości i stanowi, co bezsporne, przysporzenie majątkowe dla wszystkich właścicieli, w tym powoda, bowiem zwiększa wartość nieruchomości oraz walory użytkowe wszystkich mieszkań, to interes powoda musi ustąpić woli większości.

Podniesione przez powoda okoliczności dotyczące sposobu wykonania prac, jako nieobjęte uchwałą nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia. Wszelki zarzuty co do kosztów oraz metod przeprowadzenia prac budowlanych powód może podnosić dopiero w razie podjęcia uchwały o wykonaniu modernizacji, nie zaś na etapie podjęcia decyzji o zleceniu wykonania projektu.

Te wszystkie okoliczności nakazują uznać, że powództwo nie jest zasadne.

Z powyższych względów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu uzasadnia treść art. 98 § 1 i 3 kpc.