

Sygn. akt I C 470/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 sierpnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Piotr Jakubiec

Protokolant Paulina Radomska

po rozpoznaniu w dniu 30 lipca 2014 r. w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w L.

o uchylenie uchwały

I. oddala powództwo;

II. zasądza od J. K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w L. kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych o/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 470/14

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 12 maja 2014 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w L. powód J. K. wnosił o uchylenie uchwały Wspólnoty nr (...) z dnia 7 sierpnia 2012 r. podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W uzasadnieniu tak sformułowanego żądania powód podnosił, że jest współwłaścicielem lokalu w budynku pozwanej Wspólnoty. W dniu 7 sierpnia 2012 r. zakończono zbieranie głosów nad uchwałą w sprawie zasad rozliczenia ubytków wody i ścieków w budynku. W ocenie powoda uchwała ta narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interes powoda. Powód przyznał, że pozew składa z uchybieniem terminu do jego wniesienia, wniósł jednak o przywrócenie tego terminu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie uznała powództwa, wniosła o jego oddalenie. Pozwana podniosła zarzut niezachowania przez powoda terminu do wytoczenia powództwa. Twierdziła nadto, że uchwała jest zgodna z prawem, Wspólnota była uprawniona do określenia w uchwale zasad rozliczenia zużycia zimnej wody i ścieków, a przyjęty sposób rozliczenia nie powinien budzić zastrzeżeń.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

J. K. jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego położonego w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w L.. (okoliczność bezsporna, odpis z księgi wieczystej k.8-9)

Po zebraniu Wspólnoty w dniu 28 lutego 2012 r. zarządca rozpoczął zbieranie głosów nad uchwałą nr (...) w sprawie zasad rozliczenia ubytków wody i ścieków proporcjonalnie do ilości zużycia zimnej wody i ścieków w lokalu. Z dniem 7 sierpnia 2012 r., wobec uzyskania bezwzględnej większości głosów za uchwałą zakończyło się zbieranie głosów, zarząd zaś poinformował członków, że uchwała została podjęta. Uchwałą tą Wspólnota zdecydowała, że jeżeli w rozliczenie zimnej wody i ścieków w budynku wykaże niedopłatę, to do stanów wodomierzy indywidualnych dolicza się ubytki wody i ścieków proporcjonalnie do zużycia w poszczególnych lokalach. O treści uchwały J. K. został poinformowany w dniu 8 sierpnia 2012 r. (okoliczność bezsporna, uchwała k.10, protokół zebrania k. 45, informacja o podjętych uchwałach k. 49)

Powyższych ustaleń Sąd dokonał w oparciu o powołane dokumenty prywatne i urzędowe, których autentyczność nie była kwestionowana oraz zgodne oświadczenia stron.

Ustalony w sprawie stan faktyczny jest pomiędzy stronami bezsporny.

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 ze zm.), zwanej dalej ustawą. 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 zgłosiła zarzut, że powód wniósł pozew po upływie powyższego terminu i zarzut ten okazał się słuszny, zaś sam powód przyznał, że wskazanego terminu nie zachował. W świetle przedstawionych przez pozwaną dokumentów oraz stanowisk stron nie powinno być wątpliwości, że powód został powiadomiony o treści uchwały w dniu 8 sierpnia 2012 r. Termin do zaskarżenia uchwały ten jest terminem zawitym (o charakterze materialnoprawnym, nieprzywracalnym), toteż wniesienie powództwa o uchylenie uchwały po terminie nie może być skuteczne, a po upływie tego terminu prawo do zaskarżenia uchwały wygasa. Nie jest też możliwe zastosowanie przepisu art. 5 kc do upływu omawianego terminu. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11 lipca 2003 roku, - I ACa 8/03, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 14 marca 2006 r. - I ACa 1947/05, wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 30 marca 2012 r. - I ACa 230/12 i wreszcie uchwała Sądu Najwyższego w składzie 7 sędziów z dnia 20 czerwca 2013 r. III CZP 2/13). Wskazana uchwała Sądu Najwyższego wyjaśniła wiele z wcześniejszych wątpliwości pojawiających się w orzecnictwie i doktrynie co do dopuszczalności uznania upływu terminu zawitego za nadużycie prawa podmiotowego. W ocenie Sądu Okręgowego argument o braku wykonywania przez kogokolwiek prawa w przypadku upływu takiego terminu jest wystarczający do uznania, że klauzula nadużycia prawa podmiotowego nie może być w przypadku omawianego terminu w ogóle rozważana.

Z powyższego wynika, że powództwo należało oddalić jako spóźnione.

Niezależnie od powyższego Sąd nie znalazł podstaw do uznania, że uchwała jest sprzeczna z przepisami prawa lub z umową właścicieli albo narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy powoda. 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 z pewnością nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością, ani interesów Wspólnoty, gdyż dotyczy zasad rozliczenia należności, które obciążają Wspólnotę. Zarzuty i argumenty podnoszone przez powoda dotyczą nie tyle zasady rozliczenia, ile faktu powstania długu, który podlega rozliczeniu, a więc okoliczności nieobjętych uchwałą.

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.