

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2015 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Katarzyna Sałaj- Alechno

Protokolant: Małgorzata Dąbrowska

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2015 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...)

o uchylenie uchwały

oddala powództwo.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 09 grudnia 2011 roku (data prezentaty) wniesionym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...), A. B. wniosła o uchylenie uchwał nr (...) oraz (...) i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania wedle norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, że jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Uchwałą nr (...) w przedmiocie inwentaryzacji części nieruchomości wspólnych budynku ustalono, które części budynku stanowią części wspólne, zaś w ocenie powódki nie można wykluczyć, iż niektóre z części objęte są udziałem, którego jest współwłaścicielką. Co więcej, w ocenie powódki została ona rażąco pokrzywdzona uchwałą (...) gdyż została pozbawiona możliwości korzystania z komórek lokatorskich (pozew k. 3).

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania wedle norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, że powódka była zawiadomiona o podjęciu uchwał w dniu 20 października 2011 roku, wobec czego termin zaskarżenia uchwał minął 01 grudnia 2011 roku. Podniosła nadto, że między lokatorami istniało i nadal istnieje porozumienie co do tego, które piwnice mogą być użytkowane przez danego lokatora, jednakże pomieszczenia nadal pozostają częściami wspólnymi (k. 119-120).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. B. jest współwłaścicielką budynku mieszkalnego położonego przy ul. (...) w W. o powierzchni użytkowej 1009,0000 m², dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...) i zajmuje lokal oznaczony numerem (...), który stanowi samodzielny lokal w rozumieniu art. 2 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali. A. B. posiada również udział w użytkowaniu wieczystym gruntu, na którym położony jest budynek.

(dowód: księga wieczysta k. 8-9, 10-14, 18-21, 22-25, zaświadczenie Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Dzielnicy P. Gminy (...) k. 298)

W dniu 01 sierpnia 2011 roku Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy

ul. (...). W. podjęła uchwałę nr (...). Ustalono w niej, że nieruchomością wspólną stanowią następujące części budynku: dach i elewacja, tarasy przy lokalach nr (...), klatka schodowa, korytarze piwniczne, instalacje centralnego ogrzewania na całej długości łącznie z grzejnikami, instalacje elektryczne i wodno-kanalizacyjne na odcinku przed zaworem, instalacje domofonowe na odcinku przed odbiornikiem, pomieszczenia w postaci schowka, pomieszczenia gospodarczego, pralni i suszarni, toalety, dawnego zasobnika na koks, kotłowni, magazynku oraz komórek lokatorskich. Uchwała została podjęta liczbą głosów liczoną według wielkości udziałów – 78,72% głosów było za przyjęciem uchwały, zaś 8,365% głosów było przeciw.

(dowód: uchwała k. 6).

Tego samego dnia podjęto uchwałę nr (...). Ustalono w niej między innymi, że komórki lokatorskie będą dostępne dla właścicieli lokali nr (...). Uchwała została podjęta liczbą głosów liczoną według wielkości udziałów – 62,06% głosów było za przyjęciem uchwały, zaś 8,365% głosów było przeciw.

(dowód: uchwała k. 5).

Wyżej wymienione uchwały zostały podjęte w trybie indywidualnego zbierania głosów.

(dowód: lista właścicieli głosujących k. 68-69, 72-73).

Pismem z dnia 20 października 2011 roku członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej zostali zawiadomieni o podjęciu uchwał. A. B. otrzymała uchwały w bliżej nieokreślonym dniu między 20 października, a 1 grudnia 2011 roku.

(dowód: pismo k. 121, przesłuchanie A. B. w charakterze strony k. 307-309)

Rekonstruując stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd oparł się przede wszystkim na dowodach z dokumentów powołanych we wcześniejszej części wyводу. W/w dokumenty stanowią w przeważającej mierze dokumenty urzędowe, sporządzone przez odpowiednie podmioty, w granicach ich kompetencji i zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ich autentyczność i rzetelność nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania, zaś Sąd nie dopatrzył się żadnych przyczyn, dla których z urzędu miałby odmówić przyznania im waloru wiarygodności. Sąd za wiarygodne uznał nadto zeznania A. B., która podczas przesłuchania relacjonowała swoje subiektywne oceny odnoszące się do zaskarżonych uchwał oraz fakty, o których posiadała bezpośrednią wiedzę. Jej zeznania Sąd uznał za szczerze i spontaniczne tym bardziej, że otwarcie wskazała, że nie pamięta kiedy dokładnie otrzymała informację o podjętych uchwałach, a może jedynie przypuszczać, że miało to miejsce przed sporządzeniem przez nią pozwu, tj. przed dniem 01 grudnia 2011 roku.

Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd nie oparł się na zeznaniach świadków J. S., M. J., H. K. oraz M. L., albowiem po przesłuchaniu powódki okazało się, że ich treść nie zawierała faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy w rozumieniu art. 227 kpc.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się nieuzasadnione, wobec czego podlegało oddaleniu.

Stosownie do treści art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokalu albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesu. Ustawodawca w ust. 1a w/w przepisu wskazał, że 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 lokal albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Przewidziany w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali termin na zaskarżenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest terminem zawitym prawa materialnego, co powoduje, że po jego upływie wygasa uprawnienie do jej zaskarżenia (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 23 września 2014 r., sygn. akt V ACa 463/14). Skuteczność żądania zaskarżenia uchwały wspólnoty uzależniona jest od wykazania przesłanek wskazanych w art. 25 ustawy o własności lokali, w tym dochowania terminu na zaskarżenie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 listopada 2013 r., sygn. akt I ACa 814/13). Ciężar dowodu wykazania w/w okoliczności spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne (art. 6 kc). Każdy bowiem fakt sporny powinien być udowodniony, jeżeli ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 232 kpc to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Zatem przede wszystkim strony powinny wskazać sądowi środki dowodowe zmierzające do wykazania prawdziwości ich twierdzeń a ocena przydatności wskazanego przez strony dowodu należy do sądu. Również ewentualne ujemne skutki nie przedstawienia dowodu obciążają stronę, która nie dopełniła ciężącego na niej obowiązku. Tak więc w rozpoznawanej sprawie – wbrew twierdzeniom pełnomocnika powódki - to na A. B., zgodnie z art. 6 kc, spoczywał ciężar wykazania przesłanek z art. 25 ustawy o własności lokali, w tym przesłanki zachowania terminu, która to warunkuje możliwość procedowania w przedmiocie uchylenia zaskarżonych uchwał.

Tymczasem, mając na uwadze materiał zgromadzony w aktach niniejszej sprawy, Sąd doszedł do przekonania, że powódka nie sprostала ciężarowi dowodu. Nie wykazała bowiem z pełną dokładnością daty, w której doręczono jej przedmiotowe uchwały, przez co niemożliwym stało się udowodnienie, że zachowała ustawowy 6-tygodniowy termin do wniesienia ich zaskarżenia. Art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali zawiera materialnoprawny termin zawity, którego dochowanie Sąd bierze pod uwagę z urzędu rozważając możliwość dalszego procedowania nad zgłoszonym roszczeniem. Z tego powodu pełnomocnik powódki nie miał racji wskazując, że podnoszone przez pozwanego twierdzenia o uchybieniu w/w terminowi przerzucają na niego ciężar dowodu. Skoro zaś powódka nie wykazała przesłanek koniecznych do rozważania zgodności uchwał z przepisami prawa lub umową właścicieli lokalu albo naruszenia przez uchwały zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością lub naruszenie w inny sposób interesów właściciela lokalu, zbędne stało się ustosunkowanie do argumentów przedstawianych przez stronę powodową na w/w okoliczności.

Jednocześnie odnosząc się do wniosku pozwanej o zwrot kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych, należy zaznaczyć, że stosownie do art. 98 § 2 kpc, do niezbędnych kosztów procesu prowadzonego przez stronę osobiście lub przez pełnomocnika, który nie jest adwokatem, radcą prawnym lub rzecznikiem patentowym, zalicza się poniesione przez nią koszty sądowe, koszty przejazdów do sądu strony lub jej pełnomocnika oraz równowartość zarobku utraconego wskutek stawiennictwa w sądzie, przy czym suma kosztów przejazdów i równowartość utraconego zarobku nie może przekraczać wynagrodzenia jednego adwokata wykonującego zawód w siedzibie sądu procesowego. Tymczasem w niniejszym postępowaniu pozwana nie wskazała na żadne wymienione w powyższym przepisie koszty, zaś w przypadku reprezentacji przez nieprofesjonalnego pełnomocnika nie należy jej się zwrot kosztów wynagrodzenia od strony przeciwnej. Z tego względu Sąd doszedł do przekonania, że proces nie wygenerował po stronie pozwanej kosztów, które powódka byłaby zobowiązana pokryć.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.