

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Aleksandra Westra
Protokolant:	protokolant sądowy stażysta Marta Oczkoś

po rozpoznaniu w dniu 31 maja 2016 r. w Warszawie

sprawy z powództwa K. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w O.

o uchylenie uchwał nr (...), (...) z dnia 25 marca 2015 roku

I. oddała powództwo

II. zasądza od powoda K. S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w O. kwotę 197,00 zł. (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu

Sygn. akt III C 708/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 maja 2015 roku powód K. S. wniósł o uchylenie w całości podjętych przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową (...) w O. uchwał nr (...) z dnia 25 marca 2015 roku i nr (...) z dnia 25 marca 2015 roku z powodu ich niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali, naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także naruszenia interesu powoda i innych właścicieli oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych (pozew k. 1-6).

Pozwana wniosła o oddalenie pozwu w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych (odpowiedź na pozew k. 64-66).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Powód jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w O. (bezsporne). Powód jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w O. (bezsporne). W zakresie sposobu doręczenia korespondencji właścicielom lokali Wspólnota w dniu 26 marca 2013 roku podjęła uchwałę nr (...), którą ustaliła sposób doręczania korespondencji poprzez wrzucanie zawiadomień do skrzynek listowych każdego z lokali, natomiast z czynności tej każdorazowo miał być sporządzany stosowny protokół z oznaczeniem numerów skrzynek listowych lokali, do których korespondencja została dostarczona (dowód: uchwała wspólnoty nr (...) z dnia 26 września 2013 roku k. 80). W dniu 17 marca 2015 roku sporządzono protokół z dostarczenia korespondencji zawierającej zawiadomienie o zebraniu Wspólnoty do poszczególnych mieszkań (dowód: protokół przekazania korespondencji do skrzynek k. 80 verte). Pismem z dnia 17 marca 2015 roku właściciele lokali zostali zawiadomieni o zebraniu, które planowane było na dzień 25

marca 2015 roku, w zawiadomieniu wskazano porządek obrad wraz proponowaną treścią uchwał, sprawozdaniem finansowym za rok 2014 oraz planem gospodarczym na 2015 rok (dowód: zawiadomienie o zebraniu k.72, zeznania świadka A. R. e-protokół z dnia 3 marca 2015 roku 00:49:11-00:49:58). Informacja o planowanym zebraniu była również wywieszona na drzwiach w budynku (dowód: zeznania R. T. e-protokół z dnia 3 marca 2016 roku 00:23:45, zeznania świadka M. G. (1) e-protokół z dnia 3 marca 2015 roku 00:58:04). W dniu 25 marca 2015 roku odbyło się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w O. (okoliczności bezsporne). Powód uczestniczył w zebraniu (okoliczność bezsporna). Na zebraniu w dniu 25 marca 2015 roku były podejmowane dyskusje odnośnie sprawozdania finansowego, udostępnione były dokumenty, powód nie zapoznawał się z treścią udostępnionych dokumentów (dowód: zeznania świadka M. G. (1) e-protokół z dnia 3 marca 2015 roku 01:06:21-01:06:50). W trakcie zebrania powód był aktywny, zadawał pytania, na które otrzymywał odpowiedzi od członków zarządu (dowód: zeznania świadka A. R. e-protokół z dnia 3 marca 2015 roku 00:52:24-00:55:39, zeznania świadka M. G. (1) e-protokół z dnia 3 marca 2015 roku 00:58:38-01:00:22). Na zebraniu w dniu 25 marca 2015 roku podjęto uchwałę nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2014 oraz przeznaczenia nadwyżki z tytułu przychodów na koszty zarządzania, na poczet funduszu remontowego oraz dotyczącą udzielenia absolutorium Zarządowi. Za uchwałą głosowało 68,55 % udziałów, przy braku głosów przeciwnych, przy uwzględnieniu głosów oddanych indywidualnie (dowód: uchwała nr (...) z dnia 25 marca 2015 roku, k. 8). Na zebraniu tym podjęto również uchwałę nr (...) w sprawie planu gospodarczego na rok 2015 i ustalenia opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, za uchwałą głosowało 68,16 % udziałów, przy braku głosów przeciwnych, przy uwzględnieniu głosów oddanych indywidualnie (dowód: uchwała nr (...) z dnia 25 marca 2015 roku, k. 9-10). W trakcie zebrania przeprowadzono głosowanie, w którym uczestniczyli obecni członkowie Wspólnoty, następnie głosy były zbierane w trybie indywidualnego zbierania głosów (okoliczności bezsporne). Podpisy zbierane były przez dwie upoważnione do tego osoby, a kiedy liczba oddanych głosów przekroczyła wymaganą większość dalsze podpisy nie były już zbierane (dowód: zeznania członka zarządu pozwanej W. Ś. e-protokół z dnia 31 maja 2016 roku 00:19:53-00:21:01, dowód: imienne listy do głosowania nad uchwałami k.115-118). O podjęciu uchwał wspólnota powiadomiła mieszkańców pismem z dnia 3 kwietnia 2015 roku, załączając do pisma treści uchwał, nie przekazując jednak załączników, które stanowiły integralną część każdej uchwały, zgodnie z §3 podjętych uchwał (dowód: pismo wspólnoty z dnia 3 kwietnia 2015 roku, k.12, okoliczności bezsporne). Powód obecny na zebraniu wspólnoty, nie głosował przeciw podjęciu uchwał (dowód: pismo wspólnoty z dnia 13 maja 2015 roku do powoda, k. 77, zeznania powoda e-protokół z dnia 31 maja 2016 roku 00:10:48-00:12:09). Pismem z dnia 10 kwietnia 2015 roku powód zwrócił się do wspólnoty o przedstawienie załączników do uchwał podjętych na zebraniu oraz o wyjaśnienie czym jest spowodowany wzrost świadczenia z tytułu centralnego ogrzewania, nadto o wyjaśnienie poszczególnych punktów w sprawozdaniu finansowym, które w jego ocenie budziły wątpliwości (pismo powoda do wspólnoty k. 15-17). W odpowiedzi na pismo zarząd wspólnoty wskazał, że rozbieżności w sprawozdaniu finansowym zostały omówione na zebraniu, które miało miejsce 25 marca 2015 roku, na którym powód był obecny. Zaproponowano powodowi spotkanie mające na celu omówienie jego zastrzeżeń i wgląd w dokumentację (dowód: pismo wspólnoty z dnia 13 maja 2015 roku, k. 77). Powód do powyższego pisma nie ustosunkował się (zeznania członka zarządu pozwanej W. Ś. e-protokół z dnia 31 maja 2016 roku 00:24:26-00:27:20). Zgodnie z rozliczeniem skierowanym do powoda dotyczącym zimnej i ciepłej wody oraz w zakresie centralnego ogrzewania, stawka za centralne ogrzewanie w okresie od 1 lipca 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wynosiła 98,44 zł/GJ natomiast w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2014 roku wynosiło 86,62 zł/GJ (dowód: rozliczenia sporządzone przez wspólnotę dot. powoda k.78 i 78 verte). Budynki wspólnoty mają indywidualną kotłownię, która zaopatruje 3 bloki, na wytworzenie ciepła składały się koszty zakupu paliwa, koszt ten jest dzielony przez cenę stawki za GJ i wysokość opłaty stałej (dowód: zeznania członka zarządu pozwanej W. Ś. e-protokół z dnia 31 maja 2016 roku 00:17:37-00:19:52). W zakresie kwestionowanych przez powoda w niniejszej sprawie rozbieżności w sprawozdaniu finansowym wspólnota przekazała powodowi szczegółowe wyliczenia, w toku niniejszego postępowania (dowód: pismo wspólnoty z dnia 15 marca 2016 roku, k. 111-114).

Powyższe ustalenia faktyczne Sąd oparł na dokumentach powołanych w treści uzasadnienia, przy czym część dokumentów nie była poświadczona za zgodność z oryginałem, jednak ich treść nie była kwestionowana przez stronę przeciwną, a Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania ich autentyczności. Sąd oparł się również na zeznaniach

świadków: R. T., A. G., J. K., A. R., M. G. (1) oraz na zeznaniach powoda i członka zarządu pozwanej, w zakresie jaki korespondował z poczynionymi przez Sąd ustaleniami faktycznymi.

Sąd zważył, co następuje.

W ocenie Sądu powództwo jest niezasadne i podlegało oddaleniu. Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) 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. Czynnikiem legitymowanym do wytoczenia powództwa jest więc każdy właściciel lokalu – zarówno ten, który brał udział w głosowaniu i głosował za uchwałą bądź przeciw niej, jak i ten, który nie brał w ogóle udziału w głosowaniu.

Powód był obecny na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 25 marca 2015 roku. Niniejszym pozwem domagał się uchylecia dwóch z trzech podjętych na tym zebraniu uchwał. Powód zobowiązany był zaskarżając uchwały wykazać, iż zachodzą okoliczności wskazane w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne. W ocenie Sądu okoliczności takich powodów (według wymagań art. 6 kodeksu cywilnego) w toku postępowania nie udowodnił. Nie przedstawił bowiem okoliczności mających przemawiać za stwierdzeniem niezgodności z prawem zaskarżonych uchwał, nadto nie wykazał aby podjęte uchwały miały naruszać zasady prawidłowego zarządzania, ani w jakikolwiek sposób naruszałyby indywidualne interesy mieszkańców.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów formalnych podniesionych przez powoda, dotyczących nieprawidłowości przy podejmowaniu zaskarżonych uchwał. Tryb podejmowania uchwał przez właścicieli lokali reguluje art. 23 ustawy o własności lokali. Uchwały właścicieli lokali mogą być podejmowane albo na zebraniach, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może też być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania (art. 23 ust. 1). Stosownie do ust. 2 art. 23 powołanej ustawy, uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczonej według wielkości udziałów, a nie głosów obecnych na zebraniu, jeśli miało ono miejsce. Oznacza to, że do przyjęcia uchwały konieczne jest oddanie na nią więcej niż 50% głosów. Głosy właścicieli lokali wstrzymujących się od głosowania lub odmawiających udziału w głosowaniu należy traktować jako głosy przeciwko proponowanej uchwale. Okoliczności faktyczne co do przebiegu zebrania i treści podjętych uchwał nie były sporne, przedmiotem sporu był natomiast sposób zawiadomienia o zebraniu oraz kwestia zbierania głosów w trybie indywidualnym w celu podjęcia uchwały. Jak wskazywali świadkowie: R. T. i M. G. (2), informacja o zebraniu wspólnoty znajdowała się na drzwiach budynku. Jeżeli nawet by przyjąć, że nie każdy z mieszkańców otrzymał indywidualne zawiadomienie o zebraniu do swojej skrzynki pocztowej, to o zebraniu tym mogli z łatwością się dowiedzieć przez odczytanie informacji znajdujących się w ogólnodostępnym miejscu. Z zeznań świadków: R. T. i A. G. wynikało jednak, że mimo, iż mieszkańcy wiedzieli o zebraniu nie uczestniczyli w nim z własnej woli. Nadto, podkreślenia wymaga, że powód mimo, iż twierdził że zawiadomienia o zebraniu nie otrzymał, był na nim obecny. Co więcej, sposób zawiadamiania o zebraniu był ustalony uchwałą z 2013 roku, a z czynności dokonanych zawiadomień sporządzony był stosowny protokół. Sąd uznał zatem zarzut ten jako bezzasadny. W zakresie podejmowania uchwał w toku zebrania, powód również nie wykazał, aby doszło do nieprawidłowości. Wprawdzie do uchwał doręczonych do każdego z mieszkańców po ich podjęciu nie została załączona imienna lista do głosowania, jednak w toku postępowania, pozwana listy te złożyła. Wynika z nich w sposób jednoznaczny, który z mieszkańców oddał głos za uchwałą, co dało podstawę do ustalenia stosownej, wymaganej większości, potrzebnej do uchwalenia każdej z uchwał. Brak jest zatem podstaw do uznania, aby w zakresie procedury podejmowania uchwał, zaszyły jakiegokolwiek nieprawidłowości, skutkujące ich uchYLENIEM.

W ocenie Sądu powód nie wykazał aby uchwały podjęte na zebraniu w dniu 25 marca 2015 roku były sprzeczne z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo w jakikolwiek sposób naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszały interesy samego powoda. Powód podnosił zarzuty co do braku załączenia dokumentów do podjętych uchwał. Okoliczność ta nie była kwestionowana przez pozwaną,

która przyznała, że nie dołączyła do zawiadomienia o podjętych uchwałach sprawozdania finansowego z 2014 roku oraz planu gospodarczego na 2015 roku. Niewątpliwie takie działanie zarządu pozwanej nie było prawidłowe, jednak nie stanowi to podstawy do uchylenia uchwały. Jak wyjaśniał członek zarządu pozwanej, powód miał możliwość zapoznania się z tymi dokumentami, jednocześnie pozwana podnosiła, że dokumenty te były załączone do zawiadomienia o planowanym zebraniu. W ocenie Sądu zarzut ten również nie stanowi podstawy do uchylenia tych uchwał, ponieważ każdy zainteresowany mógł swobodnie zapoznać się z treścią dokumentów w toku zebrania, a podkreślić należy, że powód był na zebraniu obecny. Nadto, zarzuty powoda co do rozbieżności w sprawozdaniu finansowym nie stanowią w ocenie Sądu podstawy do uznania, iż zarząd pozwanej działał w sposób, który mógłby naruszać zasady prawidłowej gospodarki. Powód obecny na zebraniu miał dostęp do dokumentacji, z której to możliwości nie skorzystał, mógł również dopytać o każdą wątpliwość, co też czynił, jak wynika z zeznań świadków: M. G. (1) i A. R.. Nie mniej jednak zarząd wspólnoty mając świadomość tego, że powód miał wątpliwości co do sprawozdania finansowego, powinien był wcześniej zareagować i udostępnić powodowi stosowną dokumentację. Powód jako członek wspólnoty ma prawo wglądu do dokumentów i żądania stosownych wyjaśnień. Niemniej jednak w toku postępowania pozwana złożyła odpowiednie wyjaśnienia na piśmie, a nadto członek zarządu pozwanej w sposób wyczerpujący przedstawił odpowiedzi na zarzuty powoda, dotyczące rozbieżności w sprawozdaniu. Sąd te zeznania uznał za wiarygodne. W ocenie Sądu rozbieżności w sprawozdaniu są na tyle drobne, że nie naruszają one interesów wspólnoty ani też poszczególnych mieszkańców. Po analizie przedstawionych przez pozwaną dokumentów oraz wyjaśnień złożonych w toku postępowania Sąd uznał, iż zarząd nad wspólnotą jest sprawowany w sposób prawidłowy. Kolejną kwestią podnoszoną przez powoda w toku postępowania, która w jego ocenie skutkować winna uchyleniem uchwały jest ustalenie stawki za ogrzewanie. W tej kwestii również w sposób wyczerpujący zeznawał członek zarządu pozwanej, a Sąd dał wiarę jego wyjaśnieniom w całości. Jest logiczne, że stawki szacunkowe ustalane na rzecz opłat za media, mogą być według niektórych mieszkańców za wysokie, jednak większość członków wspólnoty opowiedziała się za przyjęciem tej stawki. Stawki są ustalane w sposób szacunkowy po analizie dotychczasowego zużycia, w konsekwencji po rocznym rozliczeniu, zbyt niskie stawki jednostkowe powodowałyby konieczność dopłacenia jednorazowo wysokich kwot. W obecnej sytuacji koszty te rozkładają się na cały rok. Takie działanie wspólnoty nie można być uznane za sprzeczne z interesami wspólnoty i jej mieszkańców. Podkreślenia wymaga ponadto, że powód jest jednym z wielu członków wspólnoty i jednym z mieszkańców nieruchomości, zarząd tej wspólnoty został wybrany przez większość mieszkańców, a przedmiotowe uchwały zostały podjęte wymaganą większością głosów. Niewątpliwie powód i zarząd wspólnoty pozostają w konflikcie, powód może mieć wątpliwości i zarzuty w stosunku do zarządu wspólnoty, co do braku dokumentów źródłowych lub braku możliwości wglądu do nich. Jednak w tych kwestiach strony winny podjąć działania w celu uzdrowienia sytuacji, tak aby w przyszłości nie dochodziło do sytuacji, które powodowałyby konieczność wytoczenia powództwa.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd nie stwierdził nieprawidłowości co do zgodności uchwał z ustawą, które prowadziłyby do ich uchylenia. Za zupełnie chybione uznać należało zarzuty powoda, powód nie wykazał w żaden sposób ich zasadności. W takiej sytuacji brak byłoby podstaw określonych w art. 25 ustawy o własności lokali do uchylenia uchwał, dlatego też orzeczono jak w sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądzając je od powoda na rzecz pozwanej. Na uzasadnione koszty pozwanej składały się: stawka wynagrodzenia dla profesjonalnego pełnomocnika w wysokości 180 zł obliczone na podstawie § 11 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia MS z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu oraz kwota 17 zł z tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Wobec powyższego, Sąd orzekł jak w sentencji.