

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 18 grudnia 2014 roku skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej przy ul. (...) w Ł. powódka I. A. „zaskarżyła” uchwałę tejże Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) w sprawie rozliczenia strat wody z 2013 roku.

Powódka podała, iż została pominięta przy podpisywaniu uchwały, a zatem nieprawdą jest, że uchwała podjęta została w drodze indywidualnego zbierania głosów. Ponadto uchwała ta nie została jej dostarczona. Wreszcie powódka zakwestionowała obciążenie jej wskazaną w uchwale kwotą z tytułu rozliczenia strat wody.

(pozew – k. 2-3)

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana podniosła, iż treść uchwały była konsultowana z ogółem właścicieli lokali, Administracją Zasobów Komunalnych reprezentującą Miasto Ł. oraz radcą prawnym, a sama uchwała podjęta była w drodze indywidualnego zbierania głosów. Powódka miała możliwość oddania swojego głosu. Uchwała zaś nie godzi w interes gospodarczy powódki.

(odpowiedź na pozew – k. 36)

W piśmie procesowym złożonym dnia 8.10.2015r pełnomocnik powódki wniosł o unieważnienie uchwały nr 5/2014 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej przy ul. (...) w Ł. w sprawie rozliczenia strat wody z 2013r oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego, które to koszty nie zostały pokryte w całości, ani w części.

W uzasadnieniu podano, że procedowanie skarżonej uchwały odbywało się w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zgodnie z przepisem art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali zbierania głosów może dokonywać wyłącznie zarząd, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. Poza tym zarząd nie powiadomił właścicieli o treści podjętej uchwały, co również narusza wspomniana ustawę. Wobec wagi tych naruszeń skarżona uchwała jest nieważna.

(pismo przygotowawcze powódki – k. 39-41)

Na rozprawie w dniu 12 października 2015 roku strony podtrzymały wyrażone stanowiska w sprawie.

(protokół rozprawy – k. 47)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

I. A. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w nieruchomości przy ul. (...) w Ł.

(okoliczność bezsporna)

W sierpniu 2013r na terenie tej nieruchomości i nieruchomości sąsiedniej miała miejsce awaria wody. Woda w sposób niekontrolowany zaczęła wydostawać się poza układ. Zanim zlokalizowano miejsce awarii doszło do dużego wycieku wody. Straty wynikające z wycieku wody wyniosły kilkadziesiąt tysięcy złotych. Ponieważ awaria dotyczyła również budynku Gminy M. Ł. administrator nieruchomości przy ul (...) podjął z Miastem rozmowy na temat sposobu pokrycia kosztów tej awarii. Miasto Ł. zaproponowało rozliczenie straty stosownie do udziałów właścicieli. Administrator pozwanej konsultował taką propozycję z prawnikiem, który proponował przyjęcie propozycji Miasta.

Administrator konsultował się również z członkami zarządu pozwanej i wspólnie podjęto decyzję, aby zorganizować nieformalne spotkanie z właścicielami lokali w siedzibie administratora, na którym omówione zostaną sposoby uregulowania kosztów związanych z wyciekami wody.

(zeznania świadka A. D. - rozprawa z dnia 12.10.2015r czas 00:08:44-00:23:30 k. 47-49, zeznania przedstawiciela pozwanej - rozprawa z dnia 12.10.2015r czas 00:49:58-00:59:30 k. 51-52)

T. W. członek zarządu pozwanej osobiście informowała powódkę o terminie zwołanego spotkania. Powódka stwierdziła, że dotąd na zebrania nie chodziła i chodzić nie będzie.

(zeznania przedstawiciela pozwanej - rozprawa z dnia 12.10.2015r czas 00:49:58-00:59:30 k. 51-52)

Spotkanie odbyło się w dniu 15 października 2015r. Na spotkanie stawiała się T. W. członek zarządu Wspólnoty i niektórzy właściciele lokali mieszkalnych. Na spotkaniu administrator przedstawił dotychczasowe ustalenia z Miastem Ł. oraz ewentualne koszty sprawy sądowej, gdyby Wspólnota zdecydowała się wystąpić do sądu przeciwko Miastu. Obecni na spotkaniu właściciele uznali, że należy podjąć uchwałę o sposobie pokrycia straty wynikającej z wycieku wody. Uchwała miała być podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, a głosować miano udziałami.

(zeznania świadka A. D. - rozprawa z dnia 12.10.2015r czas 00:08:44-00:23:30 k. 47-49, zeznania przedstawiciela pozwanej - rozprawa z dnia 12.10.2015r czas 00:49:58-00:59:30 k. 51-52)

Na spotkaniu tym od razu opracowana została uchwała nr 5/2014 w sprawie rozliczenia strat wody z 2013r zgodnie z załącznikami nr 1 i 2 do uchwały. W załączniku nr 1 wskazano stratę podlegającą do rozliczenia udziałami na kwotę 80.437,67 zł. Cała strata do rozliczenia wskazana była na kwotę 93.532,10 zł, przy czym wskazano, że 14% z tej kwoty (czyli kwota 13.094,49 zł) przypada na budynek frontowy (należący do Miasta Ł.).

W załączniku nr 2 rozliczono straty wody za 2013r przypadającą na nieruchomość przy ul. (...) w rozłożeniu na poszczególnych właścicieli. W rozliczeniu wskazano numer lokalu, dane właściciela, powierzchnię lokalu, udział %, udział 12 miesięcy oraz rozliczenie straty przypadające na właściciela.

Powódka ma lokal nr (...) o powierzchni 40,81 m², a udział procentowy powódki określony został na 0,8, udział 12 miesięcy zaś – na 9,6. Na powódkę z tytułu rozliczenia straty wody przypadła kwota 643,50 zł.

Obecni na zebraniu właściciele lokali od razu złożyli podpisy na liście głosowania uchwały nr 5/2014.

(zeznania świadka A. D. - rozprawa z dnia 12.10.2015r czas 00:08:44-00:23:30 k. 47-49, zeznania przedstawiciela pozwanej - rozprawa z dnia 12.10.2015r czas 00:49:58-00:59:30 k. 51-52, uchwała z załącznikami – k. 4-6, lista do głosowania – k. 7)

Po zebraniu przedstawiciel administratora wraz z członkiem zarządu a także dozorca chodzili do właścicieli nieobecnych na zebraniu i zbierali podpisy w sprawie uchwały. Po zebraniu podpisów od właścicieli, którzy byli obecni w domu uchwała została zanesiona do właściciela większościowego Miasta Ł. (ponad 70% udziałów w tej nieruchomości), który zagłosował za podjęciem uchwały.

W konsekwencji za podjęciem uchwały głosowało 85,2 % udziałów. Nikt nie był przeciwko uchwale, nikt nie wstrzymał się od głosu.

Powódka i jeszcze kilkoro innych właścicieli nie oddało swoich głosów.

(zeznania świadków z rozprawy z dnia 12.10.2015r: A. D. czas 00:08:44-00:23:30 k. 47-49, A. K.-W. czas 00:23:31-00:34:18 k. 49, uchwała – k. 4, lista do głosowania – k. 7)

Po podjęciu uchwały administrator sporządził zawiadomienie o jej podjęciu, do którego załączona została uchwała oraz rozliczenie straty przypadające na danego właściciela. Zawiadomienia te zostały przekazane do poszczególnych właścicieli do ich skrzynek pocztowych.

(zeznania świadków z rozprawy z dnia 12.10.2015r: A. D. czas 00:08:44-00:23:30 k. 47-49, A. K.-W. czas 00:23:31-00:34:18 k. 49)

I. A. otrzymała do skrzynki pocztowej przypadające na nią rozliczenie straty za wodę.

(zeznania powódki - rozprawa z dnia 12.10.2015r czas 00:39:01-00:49:58 k. 50-51)

Sąd dokonał ustaleń faktycznych w oparciu o powołane wyżej dowody z dokumentów, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a także w oparciu o zeznania świadków i stron. Sąd nie dał wiary zeznaniom powódki co do tego, że nie była informowana o zwołaniu „nieformalnego” spotkania właścicieli. W tym zakresie zeznania te pozostają w sprzeczności z zeznaniami T. W., która osobiście informowała powódkę o tym spotkaniu. Zeznania T. W. są bardziej wiarygodne niż zeznania powódki, która generalnie niewiele potrafiła powiedzieć. Jak twierdziła, nigdzie nie chodziła, o nic się nie dowiadywała, choć pozostaje to w oczywistej sprzeczności treścią pozwu i czyni zeznania powódki niezbyt wiarygodnymi.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo I. A. nie jest zasadne, gdyż zarzuty strony powodowej dotyczące zaskarżonej uchwały nie zasługują na uwzględnienie

W przedmiotowej sprawie żądanie pozwu sprecyzowano ostatecznie jako żądanie unieważnienia uchwały, a nie jej uchylenia w oparciu o przepis art. 25 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. nr 80 z 2000 r. poz. 903 ze zm.).

W oparciu o powołany przepis każdy właściciel lokalu może zaskarżyć do sądu uchwałę wspólnoty, jeżeli jego zdaniem uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

W przedmiotowej sprawie strona powodowa wywodzi skutek w postaci nieważności uchwały Wspólnoty nr 5/2014 z niezachowania – jej zdaniem – procedury postępowania przy uchwalaniu tej uchwały.

W myśl art. 23 ust. 1 powołanej ustawy uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Nie budzi wątpliwości sądu, iż w przedmiotowej sprawie uchwała pozwanej Wspólnoty nr (...) podjęta została w drodze indywidualnego zbierania głosów. Okoliczność, iż inicjatywa podjęcia takiej uchwały oraz rozpoczęcie głosowania miało miejsce na „nieformalnym” zebraniu właścicieli lokali w dniu 15.10.2014r nie zmienia oceny co do sposobu procedowania uchwały. Zbieranie głosów od właścicieli zakłada kontakt z tymi właścicielami, a zatem kontakt taki może mieć miejsce również na spotkaniu, na którym obecni są tacy właściciele. Od pozostałych właścicieli głosy były zbierane poprzez „odwiedzanie” ich w mieszkaniach. Sąd nie podziela stanowiska powódki, że skoro od niektórych z właścicieli podpisy odebrał dozorca, to uchwała jest nieważna. Przepisy powołanej ustawy stanowią, że indywidualnego zbierania głosów dokonuje zarząd, ale nie oznacza to, że zarząd nie może tej prostej technicznej czynności zlecić np. administratorowi, czy jak w tym wypadku również dozorczy. Nadal jest to jednak uchwała głosowana przez wspólnotę poprzez indywidualne zbieranie głosów.

Zgodnie z art. 23 ust. 3 powyższej ustawy o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie. Uchybienie temu przepisowi, np. poprzez niepowiadomienie właściciela o treści uchwały, nie ma jednak wpływu na ważność uchwały. Przepis nie łączy bowiem takiego skutku z niepowiadomieniem właścicieli o treści podjętej uchwały. Co najwyżej w takiej sytuacji nie biegnie dla właściciela termin do zaskarżenia uchwały.

Z taką właśnie sytuacją mieliśmy do czynienia w przedmiotowej sprawie, w której powódka zaprzeczyła, aby została powiadomiona o treści uchwały, a jedynie o wysokości przypadającej na nią kwoty spłaty za straty wody. Powódka zaskarżyła uchwałę z przekroczeniem terminu 6 tygodni, w sytuacji gdyby bieg tego terminu liczyć od początku listopada 2014r (przy założeniu powiadomienia właścicieli o treści uchwały do końca października 2014r). Jednak z uwagi na brak danych wskazujących, aby pozwana skutecznie zawiadomiła powódkę o treści uchwały niezwłocznie po jej podjęciu, sąd uznał, że zawiadomienia tego dokonano dopiero pod koniec listopada 2014r, kiedy to powódka za pośrednictwem córki uzyskała wiedzę o treści uchwały, a zatem wytoczone powództwo uznane zostało za złożone z zachowaniem terminu do zaskarżenia uchwały.

Za pozbawiony podstaw sąd uznał również zarzut niedostatecznego sprecyzowania treści uchwały. Wprawdzie w treści samej uchwały nie wskazano sposobu rozliczenia straty za wodę, jednakże w uchwale jest odniesienie do załączników nr 1 i 2, w których to załącznikach w sposób nie budzący wątpliwości określone zostały zasady rozliczenia straty za wodę. Sąd Okręgowy uznaje takie określenie treści uchwały poprzez odwołanie się do załączników stanowiących część integralną uchwały za skuteczne i zgodne z prawem.

Odnosząc się zaś do sposobu obciążenia właścicieli kosztami straty za wodę, to wskazać należy, iż jest ono zgodne z ogólnymi zasadami prawa cywilnego, że współwłaściciel ponosi te koszty stosownie do swego udziału w prawie.

Z uwagi na powyższe, uznając zarzuty powódki za niezasadne, Sąd Okręgowy oddalił powództwo I. A. w całości.

ZARZĄDZENIE

odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki.

9.11.2015r.