

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2014 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Mirosława Polak - Pawlaczek

Protokolant: st. sekr. sądowy Katarzyna Wojciechowska

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2014r. w Legnicy

sprawy z powództwa A. F.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w G.

o uchylenie uchwały

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 180 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt IC 235/14

UZASADNIENIE

Powódka A. F. w dniu 24 czerwca 2014 roku wniosła o uchylenie w całości uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G. z dnia 29 kwietnia 2014 roku nr (...) z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali. Nadto wniosła o zasądzenie od strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska powódka podniosła, że pozwana Wspólnota zaskarżoną uchwałą wyraziła zgodę na wystąpienie przeciwko niej, jako przedsiębiorcy prowadzącemu firmę (...) na drogę postępowania sądowego o ustanowienie służebności gruntowej, udzieliła Zarządowi pełnomocnictwa do wykonania uchwały, określiła zasady ponoszenia przez członków Wspólnoty kosztów postępowania sądowego i wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika. W ocenie powódki te działania pozwanej są bezprawne i naruszają przepisy ustawy o własności lokali oraz interesy powódki.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. nie uznała żądania pozwu, wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego stanowiska pozwana podniosła, że powództwo zostało wniesione po upływie 6 tygodni od powiadomienia powódki o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, ponieważ zawiadomienie o podjętej uchwale powódka otrzymała w dniu 13 maja 2014 roku, a pozew – co wynika z prezentaty Sądu – wpłynął w dniu 26 czerwca 2014 roku. Nadto pozwana zarzuciła, że skoro powódka podniosła, że przedmiotowa uchwała narusza jej interesy jako właściciela sąsiedniej działki, a nie jako właściciela lokalu Wspólnoty, to czyni jej roszczenie nieuprawnionym w świetle art. 25 ustawy o własności lokali. W odniesieniu do postanowień par. 2 i 3

zaskarżonej uchwały, pozwana zarzuciła, że mają one charakter wykonawczy wobec postanowienia par. 1 uchwały i nie stanowią obejścia prawa.

Sąd ustalił:

Powódka A. F. jako deweloper jest właścicielem niesprzedanych jeszcze lokali w nieruchomości Wspólnoty, położonej w G. przy ul. (...) i członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

(dowód: odpis księgi wieczystej k.13-32)

W dniu 29 kwietnia 2014 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w G. przy ulicy (...), w trybie indywidualnego zbierania głosów, podjęła uchwałę nr (...) w sprawie:

1/ wyrażenia zgody na wystąpienie przez Wspólnotę na drogę postępowania sądowego przeciwko A. F., jako deweloperowi - o ustanowienie bezpłatnej służebności gruntowej: przejazdu i przechodu przez działki stanowiące własność powódki oraz korzystania z terenu utwardzonego, na którym usytuowane jest składowisko odpadów komunalnych, a który znajduje się na działce stanowiącej własność powódki,

2/ udzielenia Zarządowi pełnomocnictwa do wykonania niniejszej uchwały,

3/ pokrycia ze środków na rzecz utrzymania nieruchomości wspólnej ewentualnych kosztów postępowania sądowego,

4/ ustalenia, że wynagrodzenie zastępstwa procesowego nastąpi na poziomie określonym w Rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu .

Uchwałę podjęto większością głosów „za” 1458/2740 do 80/2740 głosów „przeciw”.

(dowód: uchwała k. 10-11)

W dniu 29 kwietnia 2014 roku przesłano powódce zawiadomienie o treści podjętej uchwały nr (...) oraz innych jeszcze uchwałach podjętych w trybie indywidualnego zbierania głosów w okresie od 18 do 27 marca 2014 roku. Treść zawiadomienia dotarła do powódki w dniu 13 maja 2014 roku. Pozew o uchylenie zaskarżonej uchwały powódka nadała na pocztę w dniu 24 czerwca 2014 roku.

(dowód: zawiadomienie k. 12, dowód nadania k. 59, koperta k.

35)

Po podjęciu uchwały Zarządca Wspólnoty skierował do powódki pisma z wezwaniem do ustanowienia nieodpłatnej służebności w zakresie objętym zaskarżoną uchwałą. Powódka odmówiła ustanowienia służebności, albowiem twierdzi, że żądania wspólnoty są bezzasadne.

(dowód: pisma wraz z załączonymi mapami k. 60-63, zeznania

pozwanym)

Powódka jako deweloper otrzymała pozwolenie na budowę a następnie pozwolenie na użytkowanie wybudowanego przez nią budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w którym znajdują się lokale Wspólnoty.

(dowód: decyzje k. 76-79)

Sąd uznał:

Żądanie pozwu nie zasługuje na uwzględnienie.

Roszczenie powódki dotyczące uchylenia uchwały wynika z treści art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 z 2000 r. poz. 903 z późn. zm), który stanowi, iż właściciel lokalu może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem, umową właścicieli albo, gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

W myśl ust. 2 tego przepisu powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od podjęcia uchwały na zebraniu albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Zgodnie z przyjętą linią orzecznictwa dotyczącego interpretacji art. 25 ust. 2 cytowanej ustawy określony przez ustawodawcę 6 tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały jest terminem zawitym. Oznacza to, że po jego upływie prawo do zaskarżenia uchwały wygasa.

Stosownie do ustaleń Sądu zawiadomienie o treści uchwały zostało powódce przesłane w dniu 13 maja 2014 roku, a pozew o uchylenie uchwały nadano w dniu 24 czerwca 2014 roku. To oznacza, że termin 6 tygodni od doręczenia powiadomienia nie został przez powódkę przekroczony.

Tym samym zarzut pozwanej Wspólnoty dotyczący wniesienia odwołania po terminie nie znalazł potwierdzenia.

W tych okolicznościach istota sporu sprowadzała się do rozważenia, czy kwestionowana uchwała Wspólnoty jest zgodna z przepisami prawa i umową Właścicieli lokali, a także czy nie pozostaje w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesami powódki jako współwłaściciela.

Powódka twierdziła, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z ustawą, albowiem służebność gruntowa może być ustanowiona tylko na rzecz właścicieli, a nie – wobec Wspólnoty. Zarzuciła także, że w razie ewentualnego powództwa może ona wnosić o ustanowienie służebności odpłatnie, co narazi pozwaną Wspólnotę na dodatkowe koszty. Odnośnie służebności związanej z możliwością korzystania z terenu z miejscem składowania odpadów komunalnych skarżąca wskazała, że to na właścicielu nieruchomości ciąży obowiązek zapewnienia czystości i porządku i ustanowienie takiej służebności doprowadziłoby do sytuacji, w której odpady byłyby składowane na jej działce, co narusza jej interesy oraz zasady zarządzania nieruchomością wspólną. Powódka podniosła również, że przedmiotowa uchwała nr (...) jest także sprzeczna z prawem z powodu przyznania Zarządowi prawa do podejmowania określonego rodzaju czynności przekraczających zwykły zarząd, co w jej przekonaniu jest niedopuszczalne. Dodatkowo zarzuciła, że wobec braku dokładnego określenia przez Wspólnotę kosztów pełnomocnika oraz kosztów postępowania, które zostaną pokryte ze środków Wspólnoty, już w dacie wniesienia przez Wspólnotę pozwu będzie ona zobowiązana – jako strona przeciwna – partycypować w kosztach sprawy sądowej i nawet gdy wygra sprawę – będzie ponosić koszty jako właściciel lokalu.

Merytoryczna ocena zaskarżonej uchwały prowadzi do wniosku, że dotyczy ona wystąpienia Wspólnoty do sądu z wnioskiem przeciwko powódce o ustanowienie służebności gruntowej dla nieruchomości wspólnoty na sąsiedniej nieruchomości – stanowiącej wyłączną własność powódki. Powódka twierdziła, że takie wystąpienie jest nieuprawnione, ponieważ budynek wspólnoty posiada odpowiedni dostęp do drogi publicznej. Nie wdając się w merytoryczną ocenę, czy żądanie ustanowienia służebności jest uzasadnione (albowiem tę kwestię rozstrzygnie Sąd, gdy pozwana Wspólnota w wykonaniu uchwały wystąpi z takim wnioskiem) rzeczą Sądu w tym postępowaniu było rozważenie, czy zarzuty powódki dotyczące zgodności uchwały z prawem są uzasadnione. Zdaniem Sądu – wbrew twierdzeniom powódki sprawa o ustanowienie służebności przejazdu na nieruchomości, na której zostały wyodrębnione lokale, jest sprawą, której przedmiot dotyczy nieruchomości wspólnej, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Rozważając kwestię, czy sprawa ta jest związana z zarządzaniem nieruchomością wspólną odwołał się Sąd do treści art. 22 ust. 3 i 4 cytowanej ustawy, zgodnie z którym czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd jest m.in. zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, udzielenie zgody na nadbudowę, przebudowę nieruchomości wspólnej, ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w wyniku przebudowy lub nadbudowy i rozporządzenie tym lokalem itd. Przepis ten nie wymienia *expressis verbis* czynności polegającej na obciążeniu nieruchomości wspólnej służebnością gruntową niemniej jednak

takie obciążenie nieruchomości należy traktować równoznacznie z czynnościami wymienionymi w art. 22 ustawy o własności lokali, bowiem powstaje wówczas również ograniczone prawo rzeczowe. To prowadzi do wniosku, że zamierzona czynność mieści się w granicach zarządu nieruchomością wspólną i jest to z pewnością czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu. W tej sytuacji – wbrew twierdzeniom powódki – Wspólnota Mieszkaniowa posiada legitymację do wytoczenia powództwa o ustanowienie służebności gruntowej. Wspólnota jest również uprawniona do udzielenia pełnomocnictwa zarządowi do wykonania zaskarżonej uchwały na podstawie art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali. Podkreślić też należy, że skoro Wspólnota posiada zdolność do występowania w procesie, to tym samym posiada prawo do ustanowienia pełnomocnika, a koszty jego wynagrodzenia oraz koszty sprawy sądowej należą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną. To z kolei oznacza, że podjęta uchwała nie jest sprzeczna z prawem, z ustawą o własności lokali ani też nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Ocena zaskarżonej uchwały pod kątem naruszenia interesów powódki sprowadza się do tego, że interesy powódki jako dewelopera i właściciela sąsiedniej nieruchomości są sprzeczne z jej interesami jako członka pozwanej Wspólnoty. Tymczasem – jak trafnie zarzuciła pozwana - przesłanka zaskarżenia uchwały, o której mowa w art. 25 ustawy o własności lokali dotyczy interesów właściciela lokalu w budynku wspólnoty tj. interesów wynikających z tego, że osoba ta jest właścicielem lokalu, a nie - wszystkich jego interesów. Zważywszy na to, iż powódka nie chce dobrowolnie zaakceptować konieczności ustanowienia na jej nieruchomości służebności na rzecz Wspólnoty i twierdzi, że nieruchomość Wspólnoty posiada właściwy dostęp do drogi publicznej, tylko rozstrzygnięcie tej kwestii przez Sąd w toku postępowania o ustanowienie służebności może zakończyć spór między powódką i pozostałymi członkami Wspólnoty – w interesie obu stron. Interes powódki jako członka Wspólnoty jest identyczny jak pozostałych jej członków i zmierza do tego, aby wspólnota posiadała właściwy dostęp do drogi publicznej i odpowiednie miejsce na posadowienie śmietnika.

Z tych powodów żądanie uchylecia uchwały należało oddalić jako bezzasadne.

Orzeczenie o kosztach wynika z art. 98 k.p.c.