

Sygn. akt I C 23/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Mirosława Polak - Pawlaczek

Protokolant: st. sekr. sądowy Małgorzata Wierzbicka

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2014r. w Legnicy

sprawy z powództwa (...) spółki jawnej (...) w L.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L.

o uznanie uchwały za nieważną lub uchylenie uchwały

I. powództwo oddala.

Sygn. akt IC 23/14

UZASADNIENIE

Powód (...) spółka jawna(...)w L. w dniu 21 stycznia 2014 roku wniosła:

1/ o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. z dnia 16 października 2013 roku nr (...) w sprawie anulowania zgody na zamontowanie klimatyzacji w lokalu użytkowym nr (...) udzielonej uchwałą nr (...) oraz udzielenia pełnomocnictwa do występowania na drogę sądową w sprawie nakazu usunięcia urządzeń klimatyzacyjnych, zamontowanych na elewacji od strony podwórka, przy ul. (...) w L.,

lub ewentualnie:

2/ o ustalenie, że w/wzmiankowana uchwała jest bezwzględnie nieważna na podstawie art. 58 k.c.

Nadto strona powodowa wniosła o zasądzenie od strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska powodowa spółka podniosła, że w oparciu o uchwałę podjętą w dniu 27 czerwca 2013 roku uzyskała zgodę na montaż 3 klimatyzatorów w lokalu spółki nr (...)w budynku wspólnoty. Klimatyzatory zostały zamontowane zgodnie ze sztuką budowlaną i sporadycznie były uruchamiane.

W dniu 7 stycznia 2014 roku powód powziął informację o podjęciu uchwały nr (...) w sprawie anulowania zgody na montaż klimatyzatorów, ponieważ otrzymał pozew o nakazanie ich demontażu. W ocenie powoda Spółka nie została wcześniej poinformowana o treści przedmiotowej uchwały, a zatem dotrzymała terminu do jej zaskarżenia.

W odniesieniu do treści podjętej uchwały wskazano, że zawiera ona wewnętrzną sprzeczność ponieważ jako podstawę jej wydania wskazano naruszenie §4 tej uchwały, a zawiera ona jedynie 3 paragrafy. Z tych powodów winna być uchylona.

W przypadku uznania, że powód przekroczył termin zaskarżenia uchwały pozwu zawiera również alternatywne żądanie: ustalenia nieważności podjętej uchwały z powodu jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

W uzasadnieniu tego stanowiska powodowa spółka podniosła, że działanie wspólnoty polegające na odwołaniu wcześniejszej zgody na dysponowanie częścią wspólną budynku już po tym, gdy powód z niej skorzystał i dokonał montażu klimatyzatorów, stanowi rażące naruszenie przepisów prawa, w tym zasadę ochrony praw nabytych. Skoro zatem przedmiotowa uchwała jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, to z mocy art. 58 k.c. należy ją uznać za nieważną.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w L. nie uznała żądania pozwu, wniosła o oddalenie powództwa w całości, jako złożonego po terminie.

W uzasadnieniu swego stanowiska pozwana podniosła, że poza oczywistą bezzasadnością żądania powództwo zostało wniesione po upływie 6 tygodni od powiadomienia powodowej spółki o treści uchwał podjętych w trybie indywidualnego zbierania głosów, ponieważ w dniu 18 października 2013 roku przesłano jej zawiadomienie o podjętych uchwałach. Zaskarżona uchwała została podjęta prawidłowo, większością głosów, a wobec upływu terminu do jej zaskarżenia – nie może być uchylona.

Sąd ustalił:

Powodowa Spółka jest właścicielem lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w L. i członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L..

(dowód: odpis księgi wieczystej k.10-11, 14-16, informacja

GUS k. 12, dane z księgi wieczystej k. 13-16)

W dniu 27 czerwca 2013 roku pozwana Wspólnota, w trybie indywidualnego zbierania głosów, podjęła uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na montaż nie więcej niż 3 sztuk klimatyzatorów wraz z urządzeniami zewnętrznymi. W par. 2 pkt 4 tej uchwały powodowa spółka zobowiązała się zamontować urządzenia klimatyzacyjne i monitorujące w taki sposób, aby ich eksploatacja nie była uciążliwa dla mieszkańców i otoczenia. Uchwałę podjęto większością 84,10% głosów „za”.

(dowód: uchwała k. 17)

Klimatyzatory zostały zamontowane, zgodnie ze sztuką budowlaną, latem 2003 roku i były sporadycznie eksploatowane.

(bezsporne)

Po zamontowaniu klimatyzatorów kolejnymi pismami: z dnia 30 lipca 2013 roku i 29 sierpnia 2013 roku Wspólnota wzywała powodową spółkę do demontażu urządzeń klimatyzacyjnych powołując się na to, że członkowie wspólnoty nie wyrażają zgody na takie usytuowanie tych urządzeń. W treści pisma powołano się na zobowiązanie powoda zamontowania tych urządzeń tak, aby ich eksploatacja nie była uciążliwa (pkt 4 par. 2 uchwały Wspólnoty).

(dowód: pisma pozwanej wraz z dowodami nadania k. 32, 33 akt

Sądu Rejonowego w Legnicy sygn.. IC 1286/13)

Wobec niezadowolenia członków Wspólnoty: B. P. oraz M. P. (pod których oknami zamontowano urządzenia zewnętrzne klimatyzatorów) z uciążliwości wynikającej z pracy tych urządzeń, Wspólnota w dniu 16 października 2013 roku, w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwałę nr (...) o anulowaniu zgody na montaż klimatyzatorów i udzieleniu pełnomocnictwa Zarządowi Wspólnoty do wystąpienia na drogę sądową przeciwko

powodowej spółce o demontaż urządzeń klimatyzacyjnych zamontowanych na elewacji budynku. W treści par. 1 tej uchwały wskazano, że anulowanie zgody nastąpiło wobec nie dopełnienia pkt. 4 par. 2 uchwały nr (...), co oznaczało, że eksploatacja zamontowanych urządzeń była uciążliwa dla mieszkańców i otoczenia. Uchwałę podjęto większością głosów 90,4 % „za”. Powodowa Spółka nie uczestniczyła w głosowaniu.

(dowód: uchwała nr (...) k. 38-39, częściowo

zeznania strony pozwanej)

Następnie w dniu 18 października 2013 roku przesłano powodom zawiadomienie (datowane 17 października 2013 roku) o treści podjętej uchwały nr (...) oraz o innych uchwałach (nr: (...)), których treść dotyczyła m.in. zezwoleń dla powodowej spółki w zakresie przeprowadzenia prac telekomunikacyjnych, zezwolenia na prowadzenie sprzedaży alkoholu w lokalu nr (...) przy ul. (...) w L. i innych.

(dowód: zawiadomienie k. 34-36, dowód nadania k. 37)

Powodowa Spółka nie zaskarżyła uchwały w terminie 6 tygodni od tego zawiadomienia.

(bezsporne)

W dniu 3 grudnia 2013 roku pozwana Wspólnota wystąpiła przeciwko powodowej spółce z pozwem o nakazanie demontażu klimatyzatorów. Odpis pozwu w tej sprawie doręczono powodce w dniu 7 stycznia 2014 roku. Sprawa jest w toku.

(dowód: akta Sądu Rejonowego w Legnicy sygn. IC 1286/13 k.

3, 47a)

Sąd uznał:

Żądanie pozwu nie zasługuje na uwzględnienie.

Roszczenie powoda (...) spółki jawnej(...) w L. 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. Uchwała wspólnoty, podjęta nawet z naruszeniem prawa, po upływie 6 tygodni (od uchwalenia na zebraniu lub od powiadomienia) ma moc obowiązującą i podlega wykonaniu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11 VII 2003 r. w sprawie sygn. akt IACa 8/03, publ. M. Prawn. 2006/20/1115).

Stosownie do ustaleń Sądu zawiadomienie o treści uchwały zostało powodom przesłane w dniu 18 października 2013 roku, a pozew o uchylenie uchwały nadano w dniu 21 stycznia 2014 roku. To oznacza, że termin 6 tygodni od doręczenia powiadomienia został przez powodów znacznie przekroczony.

W ocenie Sądu brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych do uznania, że termin do zaskarżenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej zaczął biec dla strony powodowej od dnia doręczenia jej odpisu pozwu o nakazanie demontażu klimatyzatorów. Z treści przepisu art. 25 cytowanej ustawy o własności lokali jednoznacznie wynika, że ustawodawca

nie wymaga dla ważności uchwały – jej doręczenia, lecz uznaje za wystarczającą instytucję „powiadomienia” o jej treści. Takie powiadomienie powodowie otrzymali z pewnością jeszcze w październiku 2013 roku, o czym świadczy dowód nadania w dniu 18 października 2013 roku, a przynajmniej nie przedstawili dowodu na otrzymanie tych dokumentów dopiero po 3 miesiącach od ich przesłania przez Wspólnotę. Zdaniem Sądu nic nie stało na przeszkodzie do zaskarżenia uchwały w przepisany terminie 6 tygodni od zawiadomienia o jej treści, a przekroczenie terminu było bezzasadne.

W świetle powyższych rozważań należało uznać, że powództwo o uchylenie uchwały, nadane w dniu 21 stycznia 2014 roku nastąpiło z przekroczeniem ustawowego terminu do jej zaskarżenia, a tym samym nie mogło być uwzględnione.

Z tych powodów żądanie uchylenia uchwały zostało oddalone.

Wprawdzie termin do zaskarżenia uchwały ma charakter zawity, ale w szczególnych wypadkach, gdy dochodzi do naruszenia podstawowych zasad porządku prawnego, za dopuszczalne uznać należy roszczenie oparte na art. 189 k.p.c. którego skutkiem będzie wyeliminowanie z prawnego obrotu takiej uchwały.

Żądanie powoda dotyczące ustalenia, że zaskarżona uchwała z dnia 16 października 2013 roku jest bezwzględnie nieważna zostało oparte na zarzucie, że jest ona sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (art. 58 par. 2 k.c.), narusza bowiem zasadę ochrony praw nabytych. Powód uznał, że skoro zamontował klimatyzatory w oparciu o zgodę wspólnoty, to żądanie ich demontażu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Przepis art. 58 par. 2 k.c. formułuje nieważność czynności prawnej w razie jej sprzeczności z konkretnymi zasadami współżycia społecznego. Do takiej oceny może dojść ze względu na cel, do którego osiągnięcia czynność zmierza, rażąco krzywdzące działanie jednej ze stron, zachowanie nieuczciwe, nielojalne lub naruszające interesy osób trzecich itd.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszego postępowania uznał Sąd, że nie nastąpiło naruszenie podstawowych zasad porządku prawnego, które uzasadniałoby roszczenie z art. 189 k.p.c. i wyeliminowanie tej uchwały z obrotu prawnego. Ani treść ani założenia uchwały nie naruszają podstawowych zasad porządku prawnego. Jak wynika z ustaleń Sądu pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na montaż klimatyzatorów warunkując ich eksploatację brakiem uciążliwości dla mieszkańców. To oznacza, że podjęcie uchwały o anulowaniu tej zgody na tej podstawie, że działanie klimatyzatorów jest uciążliwe – nie może być uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego nawet wtedy, gdyby uciążliwość była subiektywna. Zdaniem Sądu podniesione przez skarżącego przyczyny nie dają podstaw do takiej oceny działania wspólnoty i skutkują oddaleniem powództwa o ustalenie bezwzględnej nieważności uchwały z tego powodu.

Z powyższych względów alternatywne żądania pozwu - jako nieuzasadnione – również zostało oddalone.

Pozwany nie żądał zwrotu kosztów, które obciążły w całości powoda w chwili wniesienia powództwa.

.