

Sygnatura akt XII C 981/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 16 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Łosik

Protokolant: Stażysta M. S.

po rozpoznaniu w dniu 2 marca 2016 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa **T. Z.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w S.**

o uchylenie uchwały

1. Powództwo oddała.
2. Zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 197zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Anna Łosik

Sygn. akt XII C 981/15

UZASADNIENIE

W dniu 28 kwietnia 2015 r. wpłynął do Sądu Okręgowego w Poznaniu pozew, w którym T. Z. wniósł o uchylenie w całości uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. z dnia 18.03.2015 r. w przedmiocie podziału funduszu remontowego odzyskanego na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu w sprawie (...). Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów sądowych.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. została podjęta z naruszeniem art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali, gdyż narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza interesy wspólne powodów poprzez pozbawienie ich części środków zgromadzonych na funduszu remontowym. Pozwana Wspólnota składa się z pięciu ośmiorodzinnych bloków oznaczonych numerami 1,3,5,7, i 9. Do dnia 30 czerwca 2011r. blokami tymi zarządzała Spółdzielnia Mieszkaniowa w K., gdzie każdy blok posiadał własne rozliczenie wpłat i wydatków. Dnia 01 lipca 2011r. powstała Wspólnota Mieszkaniowa, a zarządcą jest R.. Na dzień 30 czerwca 2011r. blok nr 9 posiadał fundusz remontowy w kwocie 22.378,40zł. na powyższą okoliczność powód przedstawił wydruk, który uzyskał ze Spółdzielni Mieszkaniowej w K.. Fundusz (...) oraz odtworzeniowy kotłowni zostały odzyskane na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu w sprawie(...). Odzyskane pieniądze Wspólnota postanowiła rozdzielić równo na pięć bloków. Powód nie zgadza się z tym albowiem 91% funduszu remontowego jest własnością bloku nr 9 (pozew k.1-3).

W odpowiedzi na pozew z dnia 16 czerwca 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa powoda w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa według norm przepisanych.

Pozwana podniosła, że powództwo należy uznać za bezzasadne i nieusprawiedliwione, biorąc pod uwagę zaistniały stan faktyczny. Przedmiotem zaskarżonej uchwały jest wyłącznie przeznaczenie kwoty uzyskanej na podstawie wyroku

Sądu Okręgowego z dnia 20 sierpnia 2014 r. na fundusz remontowy. Nie jest tak jak wskazuje powód, że przedmiotem uchwały jest „podział funduszu remontowego” oraz że „odzyskane pieniądze Wspólnota Mieszkaniowa w S. na wniosek Zarządcy i Zarządu postanowiła rozdzielić równo na pięć bloków”. Pozwana wskazała, że kwota uzyskana w sprawie o sygn. sygn. (...) ma charakter niezależny, oderwany od funduszu remontowego oraz że to cała Wspólnota dochodziła swoich praw i pokrywała koszty prowadzonego postępowania, a nie jedynie poszczególne bloki, wchodzące w jej skład. Gdyby rzeczona kwota miałaby mieć, na mocy wyroku, charakter kwoty zaliczanej na poczet funduszu remontowego, uchwała w tym przedmiocie byłaby niepotrzebna. Ponadto zdaniem pozwanej wykaz przedstawiony przez powoda pozbawiony jest mocy dowodowej, ponieważ informacje w nim zawarte są nierzetelne oraz nieprawidłowe, co znalazło swoje odzwierciedlenie w ocenie Sądu Okręgowego zawartej w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 sierpnia 2014 r. Niezgodna z zasadami logiki byłaby sytuacja, w której 1 na 5 bloków pokrywa 91% kosztów funduszu remontowego. W związku z tym powód powinien skarżyć uchwałę wcześniejszą niż ta z dnia 18 marca 2015 r., która doprowadziła do tak znacznych dysproporcji w pokrywaniu kosztów Funduszu Remontowego (pismo procesowe pozwanej k. 17- 18).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny

Pozwana Wspólnota składa się z pięciu ośmiorodzinnych bloków oznaczonych numerami 1,3,5,7, i 9. Do dnia 30 czerwca 2011r. blokami tymi zarządzała Spółdzielnia Mieszkaniowa w K.. W dniu 26 listopada powódka podjęła uchwałę o wyborze członków swojego zarządu. W dniu 11 kwietnia 2011 r. odbyło się zebranie członków Wspólnoty - protokolowane przez notariusza – na którym podjęto uchwałę o odwołaniu dotychczasowego zarządcy tj. Spółdzielni Mieszkaniowej w K., powierzeniu wykonania tej uchwały zarządowi i zobowiązaniu stron tj. pozwanej i Spółdzielni Mieszkaniowej do dokonania wzajemnych rozliczeń. Dnia 01 lipca 2011r. zarządcą nieruchomości została firma (...).

Spółdzielnia Mieszkaniowa w K. wykonując czynności z zakresu zarządzania dopuściła się szeregu nieprawidłowości. Po odwołaniu tego zarządcy okazało się, że Spółdzielnia jest wierzycielem pozwanej z tytułu rozliczenia kosztów prowadzonego zarządu. Ponieważ strony nie mogły dojść do porozumienia, Wspólnota wytoczyła w tutejszym Sądzie powództwo o zapłatę kwoty 54.579,24zł tytułem zwrotu środków finansowych wpłaconych przez jej członków na fundusz remontowy i odtworzeniowy tj. kwoty, jaka wykazywało saldo przedmiotowych funduszy na dzień 30 czerwca 2011r. oraz kwoty 37.153,20zł tytułem nienależnie pobranych od pozwanej kwot na poczet kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 20 sierpnia 2014r. w sprawie (...), na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S. zasądzono kwotę 45.455,53 zł, tytułem zwrotu środków finansowych wpłaconych przez jej członków na fundusz remontowy i odtworzeniowy. Sąd Okręgowy nie ustalił z jakiego konkretnie tytułu są kwoty zasądzone na rzecz powoda (jaka ich część przypadała na fundusz remontowy, a jaka na odtworzeniowy), bowiem w związku z licznymi nieprawidłowościami w zarządzaniu środkami finansowymi Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) było to niemożliwe. Kwota zasądzona w wyroku nie dała wskazania, że jej część stanowi środki finansowe wpłacone na fundusz remontowy dla bloku nr 9., ponieważ brak było dowodu na okoliczności wpłacania określonych środków finansowych przez mieszkańców. Sąd wydając przedmiotowe rozstrzygnięcie oparł się przede wszystkim na dokumencie z dnia 27 września 2011r. , dostarczonym przez pozwaną Spółdzielnię, z którego wynikało, że zobowiązania dotychczasowego zarządcy wobec Wspólnoty zamykają się kwotą 54.579,24zł. Zobowiązania te Sąd pomniejszył o kwotę 9.123,71zł równa zobowiązaniu Wspólnoty wobec Spółdzielni.

(dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 20 sierpnia 2014 r., sygn. akt (...), z uzasadnieniem k. 26 – 32, zeznania świadka J. R. (1), k. 73, pismo Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 08.03.2013r. k.25)

Blok nr 9 był objęty takimi samymi modernizacjami, ulepszeniami jak pozostałe bloki. W żaden sposób jego stan techniczny nie odbiega od stanu technicznej pozostałych bloków, należących do Wspólnoty Mieszkaniowej w S.. Stan zadłużenia bloku nr 9 był największy w stosunku do innych.

(dowód: zeznania świadka J. R. (1), Z. S., k. 73- 74, k. 89)

Dnia 18 marca 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S., podjęła uchwałę w sprawie przeznaczenia kwoty uzyskanej od Spółdzielni Mieszkaniowej w K. w wyniku wyroku w sprawie o sygn. akt (...)Zgodnie z tą uchwałą kwotę 45.455,53zł postanowiono przeznaczyć na fundusz remontowy oraz zaksięgować saldo konta 202- 017 w kwocie 1 466,50 zł, w związku ze zwrotem kosztów dla Zarządu Wspólnoty, za pracę w sprawie sądowej przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w K.. Za uchwałą opowiedziało się 22 mieszkańców, 2 się wstrzymało a 1 był przeciw. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia. Zgodnie z treścią przedmiotowej uchwały nie dokonano jeszcze rozdziału środków finansowych na poszczególne bloki, jedynie określono jej przeznaczenie.

(dowód: Uchwała nr 1/ 2015 Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. z dnia 18.03.2015 r., załącznik do w.w. Uchwały, k. 23-24)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów. W myśl art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle brzmienia art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Charakter dokumentu urzędowego ma w sprawie niniejszej wyrok Sądu Okręgowego w sprawie (...)wraz z uzasadnieniem.

Co się tyczy dokumentów prywatnych to żadna ze stron nie kwestionowała dokumentów związanych z podjęciem zaskarżonej uchwały, podobnie jak pozostałych dokumentów załączonych przez pozwaną do odpowiedzi na pozew.

T. Z. otrzymał od Spółdzielni Mieszkaniowej w K. wyciąg, z którego wynika, że na dzień 30.06.2011 r. blok nr 9 posiadał fundusz remontowy w wysokości (...),4 zł. Pozwana zakwestionowała powyższy wydruk zarzucając, że jest on nieprawdziwy i nierzetelny. Został sporządzony przez Spółdzielnię Mieszkaniową w K., która dopuściła się szeregu nieprawidłowości administrując nieruchomościami Wspólnoty. Nie jest możliwe do określenia, w jaki sposób dokument został wygenerowany oraz kto go sporządził. W kontekście tych zarzutów to na podstawie (zgodnie z regułą art.253kpc) ciążył obowiązek wykazania prawdziwości twierdzeń zawartych w tych dokumencie. Powód obowiązkowi temu nie podolał. W szczególności dowodem potwierdzającym prawidłowość wydruku nie mogą być zeznania samego powoda zainteresowanego w rozstrzygnięciu sprawy na jego rzecz.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka J. R. (2) albowiem znajdują one odzwierciedlenie w dokumentach zgromadzonych w aktach sprawy. Z tych samych względów na wiarę zasługują zeznania pozwanej.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ustawy z 24 czerwca 1994r. ustawy o własności lokali 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. Powództwo, o którym mowa, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Zaskarżanie do sądu uchwały właścicieli lokali w oparciu o art. 25 ust. 1 u.w.l. będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona któraś z określonych w tym przepisie przesłanek:

- uchwała nie jest zgodna z prawem;
- uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali;

– uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną;

– uchwała w inny sposób (niż poprzez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną) narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę.

W niniejszej sprawie nie doszło do naruszenia art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali. Zaskarżona uchwała nie jest sprzeczna z prawem, nie narusza zasad prawidłowego zarządu, ani też nie ma na celu naruszenia interesów członków Wspólnoty.

Uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej może nastąpić tylko w przypadku stwierdzenia przez sąd, że zachodzi przesłanka z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Żadne inne przyczyny, dla których właściciel jest niezadowolony z uchwały nie mają prawnego znaczenia przy ocenie zasadności roszczenia o jej uchylenie. (por. w Wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach - I Wydział Cywilny z dnia 19 lutego 2015 r. sygn. akt.I ACa 914/14)

Należy wskazać, że zgodnie z art. 25 ust. 1a uwl powództwo, o którym mowa wyżej, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Określony w komentowanym przepisie termin 6 – tygodniowy jest terminem zawitym prawa materialnego, po jego upływie prawo do zaskarżenia uchwały wygasa. W razie wniesienia przeciwko wspólnocie powództwa z art. 25 sąd z urzędu ustala, czy termin ten został dotrzymany i w razie stwierdzenia okoliczności przeciwnej powództwo oddala. Podkreślić należy, że przepis art.25 ust.1 a poprzez określenie terminu do zaskarżania uchwały, stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania wszystkich podstaw zaskarżenia, a zatem po upływie wskazanego terminu wykluczone jest powoływanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały (tak też wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 19.02.2004r., I ACa 1297/03, OSA nr 12/2004, poz.46 oraz uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu w sprawie I ACa 415/11 z dnia 25.05.2011r.). Również Sąd Najwyższy stoi na stanowisku, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta nawet z naruszeniem przepisów staje się wiążąca, jeśli w ciągu 6. tygodni nie zaskarżono jej do sądu. W okresie późniejszym może być dyskwalifikowana tylko z powodu bardzo drastycznych uchybień (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23.02.2006r., I CK 336/06, niepubl.).

W niniejszej sprawie powód dochował terminu określonego w art. 25 ust. 2 cytowanej ustawy, gdyż uchwała została podjęta w dniu 18 marca 2015r., zaś pozew został złożony w dniu 27 kwietnia 2015r.. Istotne jest jednak to, iż jak to wyżej podniesiono, termin określony w art.25 ustawy stwarza jednocześnie prekluzję dla powoływania podstaw zaskarżenia. Dla niniejszej sprawy oznacza to tyle, iż Sąd jest związany zarzutami powołanymi wyłącznie w pozwie.

Powód domagał się uchylenia zaskarżonej uchwały z uwagi na okoliczność, iż jego zdaniem, 91% funduszu remontowego stanowiło własność bloku nr 9, Wspólnota postanowiła rozdzielić odzyskane na podstawie wyroku środka po równo na pięć bloków.

Tak sformułowane przez powoda zarzuty nie zasługują na uwzględnienie. Po pierwsze, jak słusznie podnosi pozwana, zaskarżona uchwała nie decyduje o sposobie rozdzielania funduszu remontowanego na poszczególne bloki wchodzące w skład Wspólnoty Mieszkaniowej, a jedynie stwierdza, że środki odzyskane na podstawie wyroku Sądu przeznacza ogólnie na fundusz remontowy. Sąd Okręgowy wydając wyrok 20 sierpnia 2014 r. nie wypowiedział się co do źródła pochodzenia zasądzonych kwot. W związku z tym na podstawie treści tego orzeczenia nie można stwierdzić, że środki te należały do funduszu remontowego bloku nr 9. Faktem jest, iż Sąd bazował na dokumencie wygenerowanym przez Spółdzielnię, z którego wynikało, że zobowiązanie Spółdzielni wobec Wspólnoty opiewa łącznie na kwotę 54.579,24zł. Można się domyślić, że jest to analogiczny wydruk do tego, który przedstawił w niniejszym postępowaniu powód. Sąd orzekający w sprawie (...) nie weryfikował prawidłowości tego dokumentu przyjmując jedynie, że taką kwotę własnych zobowiązań uznaje pozwana Spółdzielnia. Sąd przyjął, iż kwoty tej powodowa Wspólnota nie kwestionowała.

Zważyć trzeba, że niniejsze postępowanie nie toczyło się z udziałem tych samych stron, a zatem pozwana mogła kwestionować dokument załączony do pozwu, na którym powód opierał całą konstrukcję swego powództwa

(art.366kpc). Sąd podziela argument, iż dowód przedstawiony przez powoda, na okoliczność posiadania przez blok nr 9 konkretnej kwoty na fundusz remontowy, nie mógł zostać uznany przez sąd za wiarygodny. W toku procesu nie było możliwe do wyjaśnienia kto wygenerował wyciąg z 2011 r., ponieważ nie widniał na nim żaden podpis. To wywołało wątpliwość Sądu, czy wydruk ten znajduje potwierdzenie w dokumentacji źródłowej, zwłaszcza mając na uwadze wcześniejsze uchwały Spółdzielni Mieszkaniowej w K.. Takiej dokumentacji źródłowej powód w niniejszej sprawie nie powołał.

Powtórzyć należy, że zaskarżona uchwała ma charakter abstrakcyjny i nie dokonuje podziału kwoty na poszczególne bloki należące do Wspólnoty. Nie decyduje o rozdysponowaniu niniejszej kwoty, a jedynie stwierdza się, że środki te zostaną przekazane na fundusz remontowy. Wspólnota tworzy całość, więc zdaniem Sądu takie postępowanie Wspólnoty Mieszkaniowej w S. zasługuje na aprobatę.

Mając to na względzie, Sąd doszedł do przekonania, że nie ma podstaw aby niniejszą uchwałę uznać za podjętą z naruszeniem art. 25 ustawy o własności lokali.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc, zasadzając obowiązek ich zwrotu od powoda na rzecz pozwanego, jako strony przegrywającej. Sąd zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Anna Łosik