

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 8 maja 2013 roku powódka H. P. wniosła o uchylenie uchwały nr 12/2012 z dnia 26 listopada 2012 roku (...) nieruchomości wspólnej przy ulicy (...) w O. w sprawie „wykonania zadaszania nad balkonami na drugim piętrze”, podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, doręczonej powódce w dniu 24 kwietnia 2013 roku.

Powódka wniosła również o zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie realizacji skarżonej uchwały do czasu zakończenia postępowania i zasądzenie kosztów procesowych według norm przepisanych.

W uzasadnieniu złożonego pozwu powódka wskazała, że jest właścicielem lokalu nr (...), stanowiącym odrębną własność, w budynku wielorodzinnym przy ulicy (...) w O. z udziałem wynoszącym (...) w całości nieruchomości. W nieruchomości tej jest 23 lokali mieszkalnych i 5 lokali użytkowych.

W dniu 24 kwietnia 2013 roku doręczono powódce listownie treść uchwały nr 12/2012, z której projektem powódka nie była zapoznana. Według powódki, inni członkowie Wspólnoty również nie byli zapoznani z projektem uchwały i podobnie jak powódka nie uczestniczyli przy zbieraniu głosów nad podjęciem uchwały. Powódka wskazała również, że lista do głosowania załączona do uchwały nie precyzuje ani numeru uchwały, ani jej tytułu czy też treści i jedynie można się domyślać, że chodzi o Gminę O. jako członka wspólnoty, reprezentowaną przez bliżej nieokreśloną osobę. Powódka przedstawiła również listę podpisów właścicieli, którzy nie wyrażają zgody na montaż daszków nad balkonami. Zdaniem powódki podjęta uchwała nr 12/2012 narusza prawidłową gospodarkę nieruchomością wspólną, powoduje pokrzywdzenie powódki i pozostałych właścicieli tej nieruchomości, w postaci zwiększenia obciążenia kosztami nieruchomości wspólnej, poza tym powoduje również oszpecenie elewacji budynku. Uchwała nie wskazuje źródła pokrycia kosztu wykonania daszków nad balkonami, co jest istotne z punktu widzenia budżetu nieruchomości wspólnej. Powódka zaprezentowała także pogląd, że zabudowa daszków nad balkonami, to nie remont, ale przebudowa – ulepszenie, do czego niezbędne jest pozwolenie na budowę. Poza tym powódka wskazała, że nie sprzeciwia się, aby niektórzy członkowie wspólnoty założyli sobie daszki nad balkonami, ale na swój koszt.

Postanowieniem wydanym dnia 5 czerwca 2013 roku Sąd udzielił zabezpieczenia roszczenia, zgodnie z żądaniem pozwu.

W wyniku rozpoznania zażalenia pozwanego Sąd Apelacyjny w Łodzi, postanowieniem wydanym dnia 18 lipca 2013 roku zmienił postanowienie Sądu Okręgowego i oddalił wniosek powódki o udzielenie zabezpieczenia.

W dniu 25 czerwca 2013 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła odpowiedź na pozew, wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana wskazała, że sporna uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd i została podjęta większością 81,8395 %, liczoną według udziałów. Uchwała podjęta w takim trybie zapada z chwilą uzyskania wymaganej większości głosów, a więc już z chwilą złożenia ostatniego podpisu „za” podjęciem uchwały przez właściciela, którego głos decyduje o uzyskaniu większości.

Odnosząc się do zarzutów powódki, a dotyczących listy do głosowania pozwana wskazała, że Zakład (...) Spółka z o.o. jest dzierżawcą zasobu nieruchomości Gminy O. i dlatego to właśnie spółka została wpisana w liście do głosowania. Decyzje we wszystkich sprawach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina ma udziały podejmuje sam właściciel czyli Gmina O., działając przez umocowanego pracownika. Również w przedmiotowej sprawie to pełnomocnik Gminy podjął decyzję, składając podpis „za” podjęciem uchwały nr 12/2012.

Pozwana Wspólnota wskazała również, że załączona przez powódkę do pozwu lista zawierająca podpisy właścicieli, którzy nie wyrażają zgody na montaż daszków nad balkonami, jest listą nieformalną, sporządzoną przez powódkę bez porozumienia z zarządem.

Zdaniem pozwanej powódka zbierając podpisy pod sporządzoną przez siebie listą mogła wprowadzić mieszkańców w błąd, ponieważ informowała ich, że za montaż daszków będą dodatkowo płacić, co jest nieprawdą, ponieważ montaż daszków jest wykonywany w ramach termomodernizacji budynku. Pozwana zaznaczyła też, że powódka załączyła do pozwu niekompletną listę, co dodatkowo podważa jej wiarygodność.

Odnosząc się do treści zaskarżonej uchwały pozwana wskazała, że montaż daszków na elewacji zewnętrznej budynku jest częścią prac w zakresie termomodernizacji budynku i jest z nią bezpośrednio związany. Wyodrębnienie zaskarżonej uchwały od ogólnej uchwały nr 8/2012 z dnia 13 listopada 2012 roku zatwierdzającej dokonanie prac związanych z dociepleniem budynku, wynikało z późniejszej propozycji właścicieli lokali co do dokonania montażu daszków.

Pozwana podniosła również, że w umowie pomiędzy pozwaną Wspólnotą a wybranym wykonawcą prac termomodernizacyjnych, w zakresie termomodernizacji wchodzi montaż daszków nad górnymi balkonami.

Zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym daszki nad balkonami mają stanowić integralną część elewacji zewnętrznej budynku i należy je zamontować przed wykonaniem ocieplenia ścian. Zaskarżona uchwała dotyczy nieruchomości wspólnej, bowiem dotyczy elewacji zewnętrznej budynku. Daszki mają na celu, między innymi zapobiegnięcie nadmiernemu zalewaniu wodą deszczową oraz nadmiernemu gromadzeniu się śniegu na balkonach na drugim piętrze, jednak jako część elewacji zewnętrznej stanowią też część nieruchomości wspólnej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Powódka jest właścicielem lokalu oznaczonego numerem (...), stanowiącym odrębną własność w budynku wielorodzinnym przy ulicy (...) w O.. W nieruchomości tej jest 23 lokali mieszkalnych i 5 lokali użytkowych.

(okoliczność bezsporna)

W pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej swoje udziały posiada Gmina O., która działa przez pełnomocnika w osobie S. M., ustanowionego przez Burmistrza. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. jest dzierżawcą zasobu nieruchomości Gminy O. i jest wpisywany w listach do głosowania dotyczących podejmowanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe uchwał, w których udziały posiada Gmina.

(dowód: pełnomocnictwo – k.56, odpowiedź na pozew – k.52v)

W dniu 24 października 2012 roku odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w O., w trakcie którego dyskutowano, między innymi, zgodnie z porządkiem obrad nad ustaleniem zakresu prac związanych z dociepleniem budynku. Ogólny koszt docieplenia budynku został określony na około 232 tysiące złotych. Biorący udział w zebraniu przystąpili do podjęcia uchwały w sprawie ustalenia zakresu prac związanych z dociepleniem budynku. W trakcie zebrania, za przyjęciem uchwały głosowało 69,2597 % wg udziałów. Uchwała nr 8/2012 w sprawie ustalenia zakresu prac związanych z dociepleniem budynku została podjęta w dniu 13 listopada 2012 roku, przy czym część głosów była zbierana w drodze indywidualnego zbierania głosów. Ostatecznie za przyjęciem uchwały głosowało 85,3100 % wg udziałów.

(dowód: protokół z zebrania Wspólnoty – k.60-62, uchwała nr 8/2012 – k.63)

Umocowany przez Gminę pełnomocnik w osobie naczelnika wydziału S. M. złożył oświadczenie, że działając na mocy pełnomocnictwa udzielonego przez Burmistrza O. złożył podpis za przyjęciem uchwały nr 12/2012 w sprawie wykonania zadania nad balkonami na drugim piętrze.

(dowód: oświadczenie – k.57)

Na zebraniu Wspólnoty w dniu 24 października 2012 roku nie była poruszana kwestia montażu daszków nad balkonami. Podjęcie zaskarżonej uchwały nr 12/2012 dotyczącej montażu daszków nad balkonami na drugim piętrze wyniknęło z późniejszej propozycji właścicieli lokali dotyczących tego montażu. Uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za podjęciem uchwały głosowało 81,8395 % według udziałów. Uchwała została podjęta w dniu 26 listopada 2012 roku i doręczona powódce w dniu 24 kwietnia 2013 roku.

(dowód: uchwała nr 12/2012 – k.7, lista do głosowania – k.8,9, odpowiedź na pozew – k. 53v)

W dniu 16 kwietnia 2013 roku pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową a wykonawcą Z. G. została zawarta umowa dotycząca termomodernizacji budynku mieszkalnego w O. przy ulicy (...). W zakresie robót wskazano, że obejmuje on również montaż daszków nad górnymi balkonami. Za wykonanie przedmiotu umowy wykonawca dostanie kwotę 213.900,00 zł.

(dowód: umowa z dnia 16.04.2013 r. – k.66,67,68)

Na zamontowanie daszków został wykonany projekt budowlany nr 199/89/WŁ, zgodnie z którym konstrukcję daszków należy zamocować do ścian budynku przed wykonaniem ocieplenia ścian, natomiast pokrycie poliwęglanem należy wykonać po ociepleniu. W projekcie budowlanym zaznaczono, że zadaszaniem balkonów na pierwszym piętrze są balkony zlokalizowane wyżej, natomiast balkony na drugim piętrze pozbawione są takiego zadaszania. Projekt budowlany został zatwierdzony i na jego podstawie wydano pozwolenie na roboty budowlane.

(dowód: projekt budowlany – k.89, decyzja Starosty (...) – k.90)

Brak daszków nad górnymi balkonami powodował powstawanie zacieków na górnej części elewacji zewnętrznej.

(dowód: dokumentacja zdjęciowa – k.69 – 72)

Zarówno powódka, jak też inni członkowie Wspólnoty, nie brali udziału nad głosowaniem przy zbieraniu głosów nad uchwałą nr 12/2012. Powódka zebrała od kilkunastu mieszkańców podpisy, którzy jej zdaniem są przeciwni zamontowaniu daszków nad górnymi balkonami.

(dowód : lista – k.10)

Sąd zważył co następuje

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Okolicznością bezsporną jest, że kwestionowana uchwała nr 12/2012 została podjęta przez Wspólnotę Mieszkaniową w drodze indywidualnego zbierania głosów i została doręczona powódce w dniu 24 kwietnia 2013 roku. Dla oceny prawidłowości jej podjęcia należy mieć na uwadze treść ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U.00.80.903).

Zgodnie z 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.

Ustęp 2 wskazanego przepisu stanowi, że 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.

Zgodnie z treścią art. 25 ust.1 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.

Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali.

Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość ta miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (por. wyrok SN z 16.10.2002 r. IV CKN 1351/00 MoP (...)).

Zaskarżając uchwałę nr 12/2012 dotyczącą montażu daszków nad balkonami powódka wskazała, że nie doręczono jej projektu uchwały, poza tym powódka podobnie jak i inni członkowie wspólnoty nie brali udziału w głosowaniu nad sporną uchwałą.

Należy zauważyć, że na zebraniu członków wspólnoty nie było odrębnej dyskusji nad podjęciem uchwały dotyczącej montażu daszków i nie było projektu takiej uchwały, natomiast w porządku obrad był umieszczony punkt dotyczący podjęcia uchwały w sprawie ustalenia zakresu prac dotyczących docieplenia budynku, a montaż daszków, jest częścią prac w zakresie termomodernizacji budynku i jest z nią bezpośrednio związany.

W wyroku z dnia 29.09.2010 r. w sprawie V CSK 52/10 Sąd Najwyższy zajął stanowisko, że zebranie właścicieli lokali może podejmować uchwały również w sprawach nieobjętych porządkiem obrad ustalonym przez zarządcę (opubl. OSNIC 2011 ,nr 4, poz. 48).

Porządku obrad zebrania właścicieli lokali dotyczy jedynie art. 32 ust. 2 zdanie pierwsze WłLokU, według którego w zawiadomieniu o zebraniu właścicieli należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. Nie ma natomiast w szczególności takiej regulacji, jak np. w art. 41 § 1 PrSpółdz, zgodnie z którym walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członków w terminach i w sposób określonych w statucie. Przepisy ustawy o własności lokali w ogóle zresztą nie zawierają rygorystycznych reguł dotyczących zwoływania zebrania właścicieli lokali i obradowania na takim zebraniu (zob. w szczególności wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16.10.2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004, nr 3, poz. 40, z dnia 08.07.2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132 i z dnia 11.01.2007 r., II CSK 370/06, „Monitor Prawniczy” 2007, nr 4, s. 173).

Odnosząc się do zarzutu powódki, że nie wszyscy członkowie wspólnoty brali udział w głosowaniu nad uchwałą nr 12/2012 należy zauważyć, że uchwała ta zapadła w trybie indywidualnego zbierania głosów i w takim przypadku za datę podjęcia uchwały uznaje się datę, kiedy za uchwałą opowiedziała się taka ilość właścicieli, że głosy pozostałych nie miały już istotnego znaczenia.

Powyższy pogląd został zaprezentowany w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 03.04.2008 r., II CSK 605/07.

Mając na uwadze przytoczone powyżej okoliczności, brak głosu powódki czy też innych członków wspólnoty nie miał znaczenia przy podejmowaniu uchwały, skoro zebrano wystarczającą liczbę głosów dla skuteczności uchwały. Przedstawiona przez powódkę lista osób sprzeciwiających się montażu daszków nie ma zatem znaczenia dla oceny skuteczności spornej uchwały, poza tym jak słusznie podnosi pozwany była ona zebrana przez osobę nieuprawnioną i różni się od listy, którą powódka przedstawiła pozwanej wspólnocie.

W ocenie Sądu kolejny zarzut powódki, a dotyczący listy załączonej do uchwały nr 12/2012, która jakoby nie wskazywała o jaką uchwałę chodzi również nie zasługuje na uwzględnienie. Na załączonej przez powódkę liście do głosowania widnieje zapis, że dotyczy ona zbierania głosów w sprawie wykonania zadania nad balkonami na drugim piętrze, natomiast widniejący na liście Zakład (...) spółka z o.o. jest dzierżawcą zasobu nieruchomości Gminy O., oddanym spółce do zarządzania jak własnym, jednak decyzje w sprawach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina O. ma udziały podejmuje Gmina działając przez swojego pełnomocnika.

W przedmiotowej sprawie decyzję w imieniu Gminy podjął umocowany pełnomocnik, na dowód czego pozwana Wspólnota złożyła stosowne pełnomocnictwo i oświadczenie pełnomocnika, że głosował za przyjęciem uchwały nr 12/2012.

W kontekście przytoczonych okoliczności Sąd uznał, że przy podjęciu uchwały nr 12/2012 nie dopuszczono się uchybień proceduralnych i uchwała została podjęta większością ponad 81 % głosów liczonych według wielkości udziałów, stosownie do obowiązujących przepisów.

Odnosząc się do kolejnego zarzutu powódki, która wskazuje, że nie zgadza się z treścią skarżonej uchwały, ponieważ narusza ona prawidłową gospodarkę nieruchomością wspólną, powoduje pokrzywdzenie powódki i pozostałych właścicieli w postaci zwiększenia obciążenia kosztami nieruchomości wspólnej, a nadto powoduje oszpecenie elewacji zewnętrznej, w ocenie Sądu zarzut ten nie zasługuje na uwzględnienie.

Z treści umowy zawartej w dniu 16 kwietnia 2013 roku pomiędzy Wspólnotą a wykonawcą dotyczącą termomodernizacji budynku mieszkalnego wynika, że montaż daszków stanowi element prac związanych z termomodernizacją budynku należącego do Wspólnoty, nie jest natomiast odrębnym przedsięwzięciem budowlanym, generującym dodatkowe koszty. Zgodnie z zawartą umową wysokość wynagrodzenia ryczałtowego wykonawcy została określona na kwotę 213.900,00 zł., a zatem nie przekracza ogólnego kosztu docieplenia budynku wskazanego na zebraniu Wspólnoty w dniu 24 października 2012 roku na kwotę około 232 tysięcy zł., zaakceptowanej w czasie zebrania Wspólnoty. Poza tym na montaż daszków nad balkonami uzyskano projekt budowlany, zatwierdzony decyzją Starosty (...).

Zgodnie z zatwierdzonym projektem daszki mają stanowić część elewacji zewnętrznej, ich konstrukcja ma zostać zamocowana do ścian budynku przed wykonaniem ocieplenia ścian, a pokrycie poliwęglanem ma nastąpić po ociepleniu i w ocenie Sądu zamontowane daszki stanowią część nieruchomości wspólnej. Oczywistym jest, że prace remontowe na nieruchomości wspólnej są finansowane ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym, natomiast wbrew stanowisku powódki, montaż tych daszków nie spowoduje konieczności ponoszenia dodatkowych kosztów przez właścicieli lokali, ponieważ koszt montażu będzie pokrywany z przewidzianych na ten cel środków z funduszu remontowego i jak wskazuje pozwana Wspólnota z zaciągniętego kredytu.

Wbrew stanowisku powódki, zmontowanie daszków nad balkonami, wpłynie na poprawę estetyki całego budynku mieszkalnego, zwłaszcza że brak zadaszenia skutkowało powstawaniem szpecących zacieków, co obrazuje przedstawiona dokumentacja fotograficzna i w ocenie Sądu brak jest podstaw aby za montaż daszków ponosili koszty jedynie mieszkańcy z drugiego piętra.

Mając na uwadze przytoczone powyżej okoliczności Sąd oddalił powództwo jako niezasadne, uznając iż w niniejszej sprawie nie zostały spełnione przesłanki z art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając od powódki na rzecz pozwanego kwotę 180 zł. tytułem kosztów zastępstwa procesowego i kwotę 17 zł. tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.