

Sygn. akt I C 375/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSR del. Zygmunt Drożdżejko

Protokolant: stażysta Karolina Lipka

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2015 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. F.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...) w Z.**

o uchylenie uchwały

I. **oddala powództwo;**

II. **zasądza od powódki E. F. na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...) w Z. kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu.**

Sygn. akt I C 375/15

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 12 czerwca 2015 r.

Powódka E. F. w pozwie wniesionym do tut. Sądu w dniu 03 marca 2015 r., a skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Budynku przy ulicy (...) w Z. wniosła o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ulicy (...) w Z. nr (...) z dnia 12 stycznia 2015 r. w sprawie utworzenia funduszu celowego-prawnego oraz zasądzenie od strony pozwanej na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Na uzasadnienie wskazała, że jest właścicielką lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w Z. i w dniu 30 stycznia 2015 r. dowiedziała się o podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwale nr(...). Jej mocą pozwana wspólnota mieszkaniowa postanowiła o utworzeniu funduszu celowego-prawnego celem pokrycia kosztów prowadzenia sprawy przed Sądem II Instancji w związku z trwającym postępowaniem przeciwko Spółce (...). K. Inwestycje Sp.k. w K. sygn. akt I C 2545/11. Postępowanie to dotyczy wierzytelności którą 47,56% właścicieli scedowało na rzecz wspólnoty celem dochodzenia roszczeń przeciwko deweloperowi (...). K. Inwestycje Sp. k. w K.. Powódka podniosła, że pozostali właściciele w tym ona sama nie dokonała cesji wierzytelności na rzecz strony pozwanej, zatem obciążenie jej obowiązkiem uczestnictwa w wydatkach na pokrycie kosztów sądowych II instancji stanowi rażące naruszenie interesów powódki.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ulicy na (...) w Z. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu strona pozwana podniosła, że z udziałem jaki powódka posiada w nieruchomości wspólnej łączą się obowiązki i wszyscy członkowie wspólnoty mieszkaniowej niezależnie od tego czy scedowali swoją wierzytelność wobec dewelopera na rzecz wspólnoty muszą ponosić koszty związane z prowadzonym obecnie przez Sąd Apelacyjny w Krakowie postępowaniem sygn. akt I Aca 895/14.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Deweloper (...). K. Inwestycje sp.k. w K. w ramach prowadzonych inwestycji wybudował budynek mieszkalny przy ul. (...) w Z., w którym to następnie własność poszczególnych lokali przeszła na mieszkańców budynku którzy utworzyli Wspólnotę Mieszkaniową Budynku przy Na (...) w Z.. W ocenie większości właścicieli budynek posiadał istotne wady związane głównie z wykonaniem dachu i chcieli dochodzić swoich uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne poszczególnych lokali oraz wady części wspólnej budynku. 24 marca 2011 r. 47,56% właścicieli lokali dokonało cesji wierzytelności na rzecz pozwanej wspólnoty celem dochodzenia w/w roszczeń od inwestora. Powódka takiej cesji nie dokonała.

Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. (...) w Z. wniosła następnie pozew przeciwko J. K. Inwestycje Sp.k. o zapłatę kwoty 261 061,92 zł i postępowanie toczyło się przed Sądem Okręgowym w Krakowie, Wydział I Cywilny sygn. akt I C 2545/11.

Wyrokiem z dnia 25 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy w Krakowie zasądza od strony pozwanej J. (...) spółki komandytowej w K. na rzecz strony powodowej kwotę 93.096,04 zł, zaś w dalszej części powództwo oddalił. Apelację od wyroku wniosła pozwana spółka (...). K. Inwestycje sp. k. w K.. Sprawa nie została jeszcze prawomocnie rozstrzygnięta.

dowód: dokumenty z akt Sądu Okręgowego w Krakowie o sygnaturze I C 2064/12

okoliczność bezsporna

W dniu 8 stycznia 2015 r. w drodze indywidualnego zbierania głosów została podjęta uchwała nr (...) właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) w Z. w sprawie utworzenia funduszu celowego-prawnego. Na jej mocy właściciele lokali postanowili o utworzeniu funduszu celowego-prawnego na pokrycie kosztów prowadzenia sprawy w II instancji w związku z trwającym postępowaniem przeciwko J. K. Inwestycje sp. k. w K. w sprawie części wspólnych. Zgodnie z § 2 uchwały właściciele postanowili dokonywać wpłat w wysokości 0,35 zł za 1 m² udziału w nieruchomości na powyższy fundusz celowym przez okres 11 miesięcy licząc od pierwszego miesiąca następującego po wejściu uchwały w życie, zgodnie z otrzymanym naliczeniem. Uchwała weszła w życie z dniem jej podjęcia. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 69,62%, zaś przeciwko nie głosował nikt.

dowód: uchwała nr (...) – k. 15

Powódka została poinformowana o podjętej uchwale pismem z dnia 12 stycznia 2015 r., które zostało do niej przesłane listem poleconym, który odebrała w dniu 30 stycznia 2015 r. E. F. jest właścicielką lokalu nr (...), stanowiącego przedmiot odrębnej własności w budynku przy ul. (...) w Z., z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...).

dowód: okoliczność bezsporna

Ocena dowodów:

Sąd dał wiarę dokumentom zgromadzonym w sprawie, albowiem nikt nie kwestionował ich prawdziwości.

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powódki nie jest uzasadnione.

Zgodnie z art. 25 la. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. „o własności lokali” powództwo, o uchylenie uchwały, 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.

Zaskarżona uchwała nr (...) została podjęta w dniu 08 stycznia 2015 r. w drodze indywidualnego zbierania głosów i powódka została o niej powiadomiona pismem, które odebrała w dniu 30 stycznia 2015 r. Zatem powódka wnosząc pozew w niniejszej sprawie w dniu 03 marca 2015 r. zachowała termin do wniesienia powództwa. Ponadto powódka jako właścicielka lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w Z. była legitymowana czynnie do wniesienia pozwu.

Jak stanowi art. 25. 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.

Powódka wskazywała, że zaskarżona uchwała nr (...) rażąco narusza jej interes, gdyż obciąża ją kosztami ustalonymi w § 2 uchwały wynikłymi z prowadzonej przez pozwaną wspólnotę sprawy przeciwko deweloperowi, podczas gdy E. F. nie dokonała cesji wierzytelności na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego.

Zarzut powódki nie jest uzasadniony.

Przede wszystkim należy wskazać, że mimo, iż jedynie 47,56% właścicieli lokali w budynku przy ul. (...) w Z. dokonało na rzecz strony pozwanej cesji wierzytelności za wady fizyczne lokali i części wspólnych budynku m.in. dachu, to cała wspólnota, czyli wszyscy właściciele lokali są w tej kwestii wierzycielami z tego tytułu. W razie pozytywnego dla pozwanej wspólnoty mieszkaniowej rozstrzygnięcia wydanego przez Sąd II instancji tj. oddalenia apelacji(...) w K. wspólnota, a nie Ci właściciele którzy dokonali cesji, uzyska znaczne przysporzenie majątkowe, które będzie korzystne zarówno dla samej wspólnoty jak i wszystkich jej członków, w tym samej powódki.

Głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie i wystąpienie z powództwem przeciwko deweloperowi nie było bezpodstawne. Po stronie właścicieli lokali prawo przewiduje obowiązek ponoszenia kosztów związanych z częściami nieruchomości wspólnej. Jak stanowi art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 07 października 2014 r., sygn. akt I ACa 895/14 wskazał, że konstrukcja prawna wspólnoty mieszkaniowej (zrzeszenia właścicieli lokali) nakazuje współwłaścicielom przestrzeganie pewnych zasad wynikających z decyzji większości. Skoro większość zdecydowała o celowości wszczęcia postępowania, a to zostało uwiarygodnione gospodarczą przyczyną dotyczącą części wspólnej, to dopóty nie zostanie wykazana przez skarżącego uchwałę oczywista bezzasadność poszukiwania prawnej ochrony w postępowaniu sądowym (np. dochodzenie roszczeń przedawnionych, czy nie opartych na zidentyfikowanym zdarzeniu jako grożącym części wspólnej), to i skutki finansowe tego postępowania obciążają wszystkich członków wspólnoty niezależnie od tego jak głosowali w sprawie celowości takiego postępowania. Tutejszy Sąd zgadza się z tym poglądem i w pełni go podziela.

Utworzenie przedmiotowego funduszu jest celowe i racjonalne, albowiem w przypadku przegrania sprawy nie będzie konieczności nagłego zbierania dużych pieniędzy, ponieważ te pieniądze będą już zebrane. Dużo mniejszym obciążeniem dla budżetu poszczególnych właścicieli jest systematyczne odkładanie pieniędzy niż późniejsze wydatkowanie znacznych kwot. Ponadto należy wskazać, że w przypadku oddalenia apelacji w sprawie I C 2545/11, będzie zachodziła podstawa do zwrotu dokonanych wpłat.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że utworzenie funduszu celowo-prawnego na rzecz pokrycia kosztów prowadzonej sprawy cywilnej przeciwko J. K. Inwestycje i obowiązek uiszczenia wpłat na jego poczet nie narusza interesu powódki, która jest zobowiązana ponosić te wydatki stosownie do swojego udziału w nieruchomości wspólnej.

O kosztach Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490 t.j.). Na zasądzoną kwotę złożyły się: koszty zastępstwa procesowego [180 zł] oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa [17 zł].

Mając powyższe na uwadze należało orzec jak w sentencji wyroku.