

Sygnatura akt I C (...)

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 21-11-2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Kwiatkowski

Protokolant: Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 21-11-2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W., obejmującej nieruchomość położoną we W. przy ul. (...) przeciwko K. B.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego K. B. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W., obejmującej nieruchomość położoną we W. przy ul. (...) kwotę 473,59 zł (czteryście siedemdziesiąt trzy złoty 59/100) z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 27 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 90 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala powództwo w pozostałej części.

I C (...)

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 23 marca 2013 r. strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa (...) we W. domagała się zasądzenia od pozwanego K. B. kwoty 473,59 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 października 2013 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że członkowie pozwanej wspólnoty podjęli uchwałę nr (...) dotyczącą wykonania ogrodzenia. Za uchwałą zagłosowali właściciele posiadający 60,47 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Płatność zaliczek na poczet wykonania ogrodzenia rozłożono na 5 lat, a termin płatności ostatniej z rat przypadał na 30 października 2010 r. Ostateczne rozliczenie kosztów ogrodzenia nastąpiło 6 maja 2011 r. jego koszt wyniósł 118398,07 zł. Pozwany posiadał wówczas udział w wysokości 0,4 % w nieruchomości wspólnej, wobec czego powinien był zapłacić za wykonanie ogrodzenia kwotę 473,59 zł.

Nakazem zapłaty wydanym w elektronicznym postępowaniu upominawczym w dniu 24 kwietnia 2013 r. powództwo uwzględniono w całości.

W sprzeciwie od w/w nakazu pozwany K. B. wniósł o oddalenie powództwa, zarzucając, że nie został zawiadomiony o podjętej uchwale, albowiem już 16 lipca 2009 r. sprzedał swoje mieszkanie w budynku, pozostawiając sobie jedynie lokal niemieszkalny – garaż. Spowodowało to, że niekorzystnie rozporządził wspomnianym garażem. Gdyby miał świadomość dokonanego ulepszenia, nie podjąłby decyzji o sprzedaży za cenę, za jaką garaż faktycznie sprzedał. Wiadomość o uchwale pozwoliłaby mu również zapłacić uchwalone raty w terminie i uniknąć odsetek.

Ponadto wskazał, że przedmiotowe ogrodzenie nie obejmowało garażu, a jedynie obszar otaczający lokale mieszkalne. Tym samym dla właściciela garażu nie przynosiło żadnych korzyści. On sam nie otrzymał kluczy ani kodu dostępu do części ogrodzonej.

W/w stanowisku pozwany powtórzył w odpowiedzi na pozew złożonej po doręczeniu mu uzupełnionego pozwu.

Na rozprawie w dniu 21 listopada 2013 r. pozwany wyjaśnił, że nie kwestionuje ważności podjętej uchwały nr (...), ani faktycznego kosztu ogrodzenia, zarzucił jednak, że gdyby wiedział o zamiarze podjęcia uchwały, sprzedałby garaż wcześniej. Przyznał także, że nie informował powodowej wspólnoty o swoim aktualnym adresie, ponieważ nie miał takiego obowiązku. Strona powodowa mogła jednak skontaktować się z nim za pośrednictwem osoby, która kupiła od niego lokal mieszkalny.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 16 marca 2010 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów członkowie wspólnoty mieszkaniowej (...) podjęli uchwałę o budowie ogrodzenia na nieruchomości wspólnej o planowanej wartości ok. 135000 zł. Za uchwałą głosowali współwłaściciele o udziałach w wysokości 60,47 % w nieruchomości wspólnej.

(bezsporne – por. uchwała nr (...) – k. 22)

Ostatecznie koszt ogrodzenia wyniósł 118398,07 zł i został rozliczony w dniu 6 maja 2011 r.

(bezsporne)

Pozwany K. B. do 17 maja 2011 r. posiadał udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 0,4 % związany z prawem do lokalu niemieszkalnego – garażu.

(bezsporne)

Pozwany w dniu 16 lipca 2009 r. sprzedał lokal mieszkalny w budynku przy ul. (...) i nie informował wspólnoty o swoim nowym adresie, gdyż uważał, że nie ma takiego obowiązku. Uważał także, że strona powodowa może się z nim kontaktować poprzez nabywcę jego lokalu mieszkalnego, ale nie informował o takiej możliwości kontaktu.

(fakt przyznany przez pozwanego na rozprawie w dniu 21 listopada 2013 r.)

Pozwanego wezwano do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem w dniu 12 czerwca 2012 r.

(dowód: wezwanie do zapłaty z dowodem odbioru – k. 24-25)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało w większej części na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej odpowiednio do wysokości ich udziałów w nieruchomości wspólnej w części nie znajdujących pokrycia w dochodach i innych przychodach.

W rozpoznawanej sprawie poza sporem było, że w czasie, gdy pozwany był członkiem powodowej wspólnoty, wspólnota ta poniosła koszt wykonania ogrodzenia na nieruchomości wspólnej. Koszt ten nie był sporny, pozwany nie kwestionował także ważności uchwały podjętej w przedmiocie wykonania ogrodzenia.

Sporne było natomiast, w jaki sposób na zobowiązanie pozwanego wpłynął fakt nie zawiadomienia go o podjętej uchwale. Nie ulegało bowiem wątpliwości, że pozwany nie został prawidłowo zawiadomiony o zebraniu, na którym zamierzano podjąć uchwałę nr (...) (por. art. 32 ustawy o własności lokali), ani o podjęciu uchwały z udziałem głosów zebranych indywidualnie (por. art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali).

Należy podkreślić, że sama wadliwość w zwołaniu zebrania członków wspólnoty nie powoduje nieważności, czy też bezskuteczności podjętej uchwały. Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może ją

jedynie zaskarżyć do sądu. Nieprawidłowość w zawiadomieniu o treści uchwały podjętej częściowo poza zebraniem ma natomiast wpływ na bieg terminu do zaskarżenia uchwały (por. art. 25 ust 1a ustawy o własności lokali). W rozpoznawanej sprawie pozwany nie zdecydował się jednak uchwały nr (...) zaskarżyć. Jego zarzut związany był z narażeniem go na szkodę poprzez brak wiadomości o uchwale. Wypada zauważyć, że zarzut ten nie był w żaden sposób udowodniony, a nadto pozwany zajmował w tym zakresie wewnętrznie sprzeczne stanowisko. Z jednej strony w sprzeciwie do nakazu zapłaty i następnie odpowiedzi na pozew pozwany sugerował, że gdyby wiedział o ogrodzeniu, sprzedałby lokal za kwotę wyższą, niż faktycznie uzyskana. Z drugiej jednak wskazywał, że ogrodzenie to było zbędne dla właściciela garażu. Nie wiadomo zatem, jak takie ogrodzenie miałyby wpływać na wartość garażu. Na rozprawie w dniu 21 listopada 2013 r. pozwany oświadczył natomiast, że poczyniłby kroki w celu sprzedaży garażu przed podjęciem uchwały. Tego rodzaju zarzut jako niezgłoszony w odpowiedzi na pozew, uznać należało za spóźniony. Dodatkowo podkreślić należy, że o zebraniu zarządca wspólnoty powinien był zawiadomić pozwanego na tydzień przed terminem zebrania (por. art. 32 ust. 1 ustawy o własności lokali). Zatem pozwany nie miałby zasadniczo możliwości sprzedaży garażu w czasie pomiędzy zawiadomieniem, a zebraniem. Oczywiście inaczej byłoby, gdyby pozwany oferował już wtedy garaż do sprzedaży i np. miał wybranego kupującego. Wówczas wiadomość o zebraniu mogłaby przyspieszyć zamierzoną transakcję. Na taką sytuację nie przedstawiono jednak w sprawie żadnych dowodów

Pozwany twierdził nadto, że podjęta uchwała krzywdziła go jako osobę, która z ogrodzenia i tak nie miałaby pożytku. Tego rodzaju zarzut powinien być jednak zostać zgłoszony w ewentualnym powództwie o uchylenie uchwały. Jedną z podstaw uchylenia uchwały jest bowiem zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy własności lokali naruszenie interesu jednego z właścicieli lokali. Skoro pozwany z tego rodzaju postępowania zrezygnował, nie może już obecnie powoływać się na naruszenie jego interesu przez uchwałę niezaskarżoną.

Wypada wreszcie podkreślić, że do braku zawiadomienia o uchwale przyczynił się przede wszystkim sam pozwany. Jest niezrozumiałe, że równocześnie oczekiwał na zawiadomienie o treści uchwały i zaniechał udzielenia informacji o swoim nowym adresie. Co więcej, nie poczuwał się do takiego obowiązku, oczekując, aby wspólnota sama go poszukiwała. Tego rodzaju zachowanie nie ma jednak nic wspólnego z elementarną przyzwoitością. Jest przecież oczywistym, że gdyby pozwany wskazał jakikolwiek adres dla korespondencji, oczekiwane przez niego zawiadomienia by otrzymał.

Mając powyższe na uwadze, Sąd stwierdził, że skoro pozwany był w dacie podjęcia uchwały nr (...) oraz w dacie zakończenia inwestycji współwłaścicielem nieruchomości wspólnej, powinien zapłacić przypadającą na niego proporcjonalnie do udziału część kosztów inwestycji, tj. kwotę 473,59 zł.

O odsetkach od tej kwoty orzeczono na podstawie art. 481 kc w zw. z art. 455 kc. W uchwale nr (...) nie wskazano terminu zapłaty kosztów ogrodzenia. Wobec tego pozwany pozostawał w opóźnieniu w zapłacie dopiero po doręczeniu mu wezwania do zapłaty w dniu 12 czerwca 2012 r. Sąd uznał przy tym, że terminem wystarczającym do zapłaty był okres 14 dni i zasądził odsetki od dnia 27 czerwca 2012 r., oddalając powództwo o odsetki wcześniejsze, jak w pkt II wyroku

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd. drugie kpc. Strona powodowa poniosła koszty wpisu od pozwu w kwocie 30 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 60 zł, wobec czego na jej rzecz zasądzono kwotę 90 zł.