

Sygn. akt I ACa 553/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący - Sędzia	SA Ewa Lauber-Drzazga (spr.)
Sędziowie:	SA Ewa Popek SA Alicja Surdy
Protokolant	st.sekr.sąd. Izabela Lipska

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2012 r. w Lublinie na rozprawie sprawy z powództwa N. L.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w R.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Radomiu z dnia 24 kwietnia 2012r., sygn. akt I C 842/11

oddala apelację.

I ACa 553/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 24 kwietnia 2012r. Sąd Okręgowy w Radomiu oddalił powództwo Z. L. i N. L., które w pozwie wniesionym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w R. domagały się uchylenia uchwały nr (...)podjętej przez właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty.

Wyrok Sądu Okręgowego został oparty na następujących ustaleniach:

W dniu 28 kwietnia 2011r. odbyło się zebranie właścicieli lokali, głosowano m.in. nad podjęciem uchwały nr (...)w sprawie korekty planu gospodarczego oraz zaciągnięcia kredytu. Uchwała została podjęta na zebraniu i w drodze indywidualnego zbierania głosów, które protokołarnie policzono w dniu 16 maja 2011r. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 58,16% udziałów, wstrzymało się 34,83%, przeciw było 3,13%.

Uchwała nr (...)przewidywała korektę planu gospodarczego polegającą na wpisaniu do planu gospodarczego na 2011r. oraz przyjęciu do realizacji inwestycji polegającej na wykonaniu instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody o szacowanej wartości 420.000zł i sfinansowaniu jej kredytem zaciągniętym w Banku (...) spłacanym przez 240 miesięcy.

Źródłem spłaty kredytu miały być wpływy na fundusz remontowy w ustalonej obecnie stawce 1,30zł za m² lokalu, która nie ulegnie bez zgody banku obniżeniu do czasu spłaty kredytu.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo jest niezasadne. Zaskarżona uchwała jest zgodna z przepisami prawa i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani uzasadnionych interesów powódek.

Od tego wyroku powódka N. L. złożyła apelację w której zarzucała nieustalenie całości stanu faktycznego i błędną ocenę całokształtu sprawy i wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z jednoczesnym zaleceniem zawieszenia postępowania do czasu zakończenia postępowań karnych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje

Apelacja jest niezasadna.

Brak jest podstaw do uchylenia zaskarżonego wyroku albowiem nie zachodzą przesłanki z art. 386 § 2, § 3 czy § 4 kpc.

Pozwana Wspólnota była prawidłowo reprezentowana. W jej imieniu występował zarządca – (...)Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R. - na podstawie umocowania wynikającego z § 3 pkt 12 umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 23 maja 2002r. zawartej z zarządcą przez ówczesny zarząd Wspólnoty w osobach T. K. i A. K..

Nie ma również podstaw do zawieszenia postępowania w niniejszej sprawie do zakończenia postępowań karnych, jak wnosi powódka, albowiem z dołączonego do apelacji aktu oskarżenia wynika, iż nie ma on żadnego związku z zaskarżoną uchwałą.

Stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 t.j.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Powódka w pozwie domagała się uchylenia uchwały nr (...)z uwagi na jej niezgodność z prawem i działaniem na szkodę części członków wspólnoty. Powódka nie wskazała jednak z jaki przepisem prawa zaskarżona uchwała jest, jej zdaniem, niezgodna. Podnosi jedynie, że wykonany projekt instalacji jest sprzeczny z rozporządzeniem ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. co nie pozostaje w żadnym związku z przedmiotową uchwałą, która nie odnosi się do projektu instalacji.

Co do działania na szkodę, to powódka może dochodzić jedynie swoich praw, których zresztą nie sprecyzowała i nie wskazała jakie jej prawa narusza zaskarżona uchwała. Powódka nie może natomiast występować w obronie interesów bliżej nieokreślonych członków wspólnoty ponieważ nie ma do tego umocowania, zaś z faktu, iż nie zaskarżyli oni przedmiotowej uchwały należy wnosić, iż interesy ich nie zostały naruszone.

Większość zarzutów podnoszonych przez powódkę w postępowaniu przed Sądem Okręgowym związanych jest ogólnie z działalnością Wspólnoty, a nie z zaskarżoną uchwałą.

Należy przy tym zauważyć, że powódka domaga się uchylenia uchwały nr (...)twierdząc jednocześnie, że uchwała o takiej treści jaką przedłożyła do akt pozwana Wspólnota w ogóle nie została podjęta lecz uchwała ta została „spreparowana” z czterech innych uchwał. Sama powódka, uchwały której uchylenia się domaga nie przedłożyła i nie podała jej treści.

Odnosząc się do uchwały(...)w kształcie przedstawionym przez pozwaną Sąd Apelacyjny w całości podziela stanowisko Sądu Okręgowego.

Uchwała została podjęta większością głosów członków Wspólnoty, liczonych według wielkości ich udziałów, jest ona zgodna z przepisami prawa i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani interesu

powódki. Większość mieszkań położonych w budynku pozwanej Wspólnoty nie ma instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody, a zatem podjęcie decyzji o wykonaniu takich instalacji było w pełni uzasadnione tym bardziej, iż koszty wykonania przyłączy i węzła ciepłowniczego szacowane na kwotę 100.000zł poniósł dostawca ciepłej wody. W świetle powyższego Sąd Okręgowy zasadnie powództwo oddalił.

Z tych względów i na podstawie art. 385 kpc Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.