

Sygn. akt I C 5/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 stycznia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Opolu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Beata Hetmańczyk

Protokolant: sekr. sądowy Michał Klosa	

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2012r. w Opolu

sprawy z powództwa **G. B.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w O.**

o **uchylenie uchwały**

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powódki G. B. na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

Na oryginale właściwy podpis

I C 5/12

UZASADNIENIE

Powódka G. B. wniosła o uchylenie uchwały nr 12/2011 z dnia 22 listopada 2011 r. z powodu jej wadliwości w zakresie uchwalania, naruszenia przepisów prawa oraz interesu powódki.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka G. B. oraz J. B. i I. R. są współwłaścicielami lokalu nr (...) położonego w O. przy ul. (...) oraz członkiem pozwanej Wspólnoty. Właściciele lokalu nr posiadają 17,2% udziału w prawie użytkowania wieczystego oraz części wspólnych (okoliczność bezsporna).

W listopadzie 2011 r. powódka została zapoznana z projektem uchwały, przedmiotem której było udzielenie zgody na montaż kasetonu reklamowego oraz ustalenie rocznej opłaty z tytułu wykorzystania powierzchni reklamowej (1200 zł) i i zryczałtowanej opłaty za zużytą energię elektryczną (245 zł). Powódka zgłosiła członkowi zarządu A. P. swoje uwagi do przedłożonego jej projektu. Podjęcie uchwały nr 13/2011 nastąpiło w drodze indywidualnego zbierania głosów. Członkowie zarządu po uzyskaniu akceptacji uchwały przez członków Wspólnoty posiadających łącznie 71,10%

udziałów, zaprzestali dalszego zbierania głosów. Powódka, ani pozostali współwłaściciele lokalu nr (...), nie oddali głosu w tym głosowaniu. Powódka została zapoznana z treścią przegłosowanej uchwały.

Dowód: uchwała nr 13/2011 k. 13

Lista członków i ich udziałów k. 5

Zeznania stron CD

Zarząd Wspólnoty przeprowadził symulację kosztów związanych zez zużyciem energii elektrycznej na potrzeby podświetlania kasetonu reklamowego i czujnika zmierzchowego funkcjonującego całą dobę. Roczna opłata za zużyty energię wg cen w 2011 r. oszacowana została na kwotę 38,88 zł.

Dowód: symulacja k. 35 i 36

Zeznania św. J. G. CD

We wcześniejszym okresie pozwana Wspólnota podejmowała już uchwały dotyczące korzystania z zewnętrznych ścian budynku na cele reklamowe.

Dowód: uchwały k. 32,33

Powódka prowadziła korespondencję z (...) S.A. odnośnie możliwości podłączenia kasetonu do istniejącej instalacji k. 52, 87

Sąd zważył:

Stosownie do treści art. 25 ustawy o własności lokalu właściciel może zaskarżyć uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli, bądź gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, bądź w inny sposób narusza interesy właściciela.

Powódka zaskarżonej uchwale zarzucała naruszenie przepisów związanych ze sposobem głosowania, naruszenie przepisów prawa dotyczących montażu tablicy reklamowej i podłączenia jej do punktu poboru energii elektrycznej Wspólnoty, ustalenie zbyt niskiej ceny za zamieszczenie reklamy oraz obciążenie członków wspólnoty kosztami zużytej na ten cel energii elektrycznej, w tym proporcjonalnie w największym stopniu powódki, która posiada największy udział w częściach wspólnych.

Opierając się na materiale dowodowym zaoferowanym przez strony nie można było przyjąć, że zarzuty powódki są uzasadnione.

Zgodnie z art. 23 ustawy o własności lokali uchwały poddawane są głosowaniu wg wielkości udziałów bądź podczas zebrania, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów, bądź w sposób mieszany.

W realiach niniejszej sprawy powódka została zapoznana z projektem uchwały, została też powiadomiona o treści podjętej uchwały. Okoliczność, iż zarząd przeprowadzając głosowanie nie poprosił powódki o oddanie głosu (na „tak” lub na „nie”) nie może stanowić o nieważności uchwały. Za uchwałą bowiem opowiedzieli się członkowie posiadający łącznie znacznie ponad 50% udziałów. Tym samym nawet negatywny głos powódki nie zmieniłyby stosunku głosów.

Za niewykazany w toku procesu uznać należało również zarzut dotyczący ustalenia zbyt niskiej ceny za udostępnioną powierzchnię reklamową. Powódka nie wykazała, aby w okresie poprzedzającym podjęcie przedmiotowej uchwały były jakiegokolwiek inne podmioty zainteresowane skorzystaniem z możliwości zamieszczenia reklam na budynku Wspólnoty, ani by oferowały one wyższe opłaty z tego tytułu. Proste porównanie uśrednionych cen za powierzchnię reklamową nie jest wystarczające. Na cenę wynegocjowaną przez kontrahentów wpływ ma szereg czynników (atrakcyjność miejsca, rozmiar zainteresowania potencjalnych reklamodawców, szeroko rozumiana sytuacja

gospodarcza). Tymczasem powódka poza głośnym podniesieniem, iż cena była zbyt niska nie wskazała żadnych innych okoliczności, które pozwoliłyby na zweryfikowanie przez Sąd ustaleń dokonanych w tym zakresie przez zarząd i zaakceptowanych przez większość członków Wspólnoty.

Zarząd Wspólnoty przygotowując projekt uchwały zasięgnął informacji odnośnie tego, czy jest możliwość podłączenia kasetonu reklamowego do istniejącej już instalacji elektrycznej oraz kosztów zużytej energii. Z dokumentów związanych z przeprowadzoną symulacją wynika, że roczny koszt zużytej energii (przy uwzględnieniu parametrów konkretnego modelu kasetonu i czujnika zmierzchowego czynnego cała dobę) wynosi wg cen na koniec 2011 r. 38,88 zł. Skoro zatem zryczałtowana opłata za zużytą energię elektryczną w uchwale nr 13/2011 ustalona została na kwotę 245 zł rocznie to zgodzić się z zarzutem, że członkowie Wspólnoty zostali obciążeni kosztami zużytej na cele reklamowe energii. Podkreślić przy tym trzeba, że nadwyżka ponad kwotę 38,88 zł plus opłata 1200 zł zasilą konto Wspólnoty. Tym samym zarzut naruszenia prawidłowej gospodarki nieruchomością należy uznać za nieuzasadniony. Również trudno zgodzić się z zarzutem, że procentowy udział powódki w dodatkowych kosztach energii elektrycznej (13% z 38,88 zł) narusza jej interes, zwłaszcza, że wyżej wskazane zyski również w pewnym zakresie będą konsumowane przez powódkę.

Ostatnim z zarzutów był zarzut naruszenia przepisów prawa. Powódka nie skonkretyzowała jakie przepisy, poza art. 23 i 25 ustawy o własności lokali, zostały naruszone poprzez podjęcie uchwały nr 13/2011. Nie budzi wątpliwości, że nie mają tu zastosowania przepisy kodeksu cywilnego w przywołanej przez powódkę części traktującej o współwłasności. Pozwana Wspólnota jest tzw. dużą wspólnotą, mają zatem w tym przypadku zastosowanie wyłącznie przepisy ustawy o własności lokali.

Z treści uzasadnienia pozwu i dalszych pism można wysnuć, że powódka obawia się naruszenia przepisów prawa energetycznego poprzez naruszenie warunków umowy w zakresie taryf. Zdaniem jednak Sądu, opierając się na stanowisku J. G. zarzut ten nie zasługuje na uwzględnienie. Ogólnikowo sformułowane przez powódkę pismo do (...) S.A. spotkało się z równie ogólną i asekuracyjną odpowiedzią. Osoba zawodowo trudniąca się projektowaniem i montażem instalacji elektrycznych, posiadająca w tym zakresie uprawnienia ponosi również prawne konsekwencje niezastosowania się do wymogów związanych z przyłączem elektrycznym.

W tym stanie rzeczy Sąd nie znalazł podstaw do przyjęcia nieważności uchwały nr 13/2011 z 22.11.2011 r. i powództwo na koszt powódki oddalił.